

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069



深圳华侨城股份有限公司

(住所：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室)

# 2019 年面向合格投资者 公开发行公司债券 (第一期)

## 募集说明书摘要

牵头主承销商/债券受托管理人：



(住所：福州市湖东路 268 号)

联席主承销商：

联席主承销商：



(住所：广东省深圳市福田区中心三  
路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)



(住所：济南市市中区经七路 86 号)

签署日期：2019 年 2 月 26 日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]63号”文核准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 88 亿元的公司债券。

二、经联合信用评级有限公司综合评定,发行人主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定,本期债券信用等级为 AAA,说明发行人偿还债务的能力很强,本期债券具备很强的偿还保障,到期不能偿还的风险很低。本期债券上市前,发行人最近一期期末净资产为 701.94 亿元(截至 2018 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数),其中归属于母公司所有者权益合计 539.49 亿元,发行人的合并口径资产负债率为 74.36%,发行人母公司资产负债率为 65.35%。本期债券上市前,发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 67.24 亿元(2015 年-2017 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值),预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长,债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动,因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、本期债券发行结束后,发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。按照目前公司预计的 2018 年业绩情况,本期债券仍然符合公司债券发行条件,符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易(以下简称“双边挂牌”)的上市条件。但本期债券上市前,公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化,公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意,若届时本期债券无法进行双边挂牌上市,投资者有权选择将本期债券回售予发行人。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险,由债券投资者自行承担,本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。本期债券不会在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

五、发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

六、最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.88、1.48、1.62 和 1.91，速动比率分别为 0.71、0.53、0.60 和 0.77。最近三年及一期末，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 59.13 亿元、158.54 亿元、155.48 亿元和 163.95 亿元；长期借款余额分别为 281.11 亿元、228.98 亿元、447.06 亿元和 747.64 亿元，具有偿债压力较大的风险。

七、房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2017 年末，发行人旅游综合及房地产开发业务总占地面积 901.09 万平方米，规划总建筑面积 1,504.38 万平方米，2017 年新开工建筑面积 293.07 万平方米，竣工面积为 111.01 万平方米，落地新项目 20 余个。良好的项目储备使公司具备较强的持续发展动力，但也给公司带来了一定的资金支出压力和资金周转风险。同时，发行人旅游项目投资周期较长、投资规模较大，因此资金回收期较长，加大了公司资金周转的风险。

八、旅游综合业务和房地产开发业务是发行人的核心业务，存货主要由完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地等构成。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 511.92 亿元、679.71 亿元、1,054.58 亿元和 1,311.37 亿元，占总资产的比重分别为 44.41%、46.45%、48.49% 和 47.91%，发行人存货规模较大，占总资产的比例较高。截至 2018 年 6 月末，发行人存货跌价准备余额为 2,395.16 万元。若未来房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，发行人将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生影响。

九、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-18.72 亿元、44.04 亿元、-77.00 亿元和-206.89 亿元，波动较大。一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受房地产开发投资及销售进度和房地产开发周期的影响所致。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来发行人可能面临经营活动现金流波动的风险。

十、最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 17.83 亿元、24.07 亿元、111.08 亿元和 187.90 亿元，占总资产的比例分别为 1.55%、1.64%、5.11%、6.86%。截至 2018 年 9 月末，发行人其他应收款维持在较高的水平。如果未来债务人未能及时还款，可能会导致较大损失，从而对公司的整体盈利能力产生不利影响。

十一、2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人预付账款余额分别为 132.57 亿元、178.23 亿元、170.13 亿元和 225.23 亿元，占流动资产总额的比例分别为 16.18%、16.78%、10.21%和 10.27%。发行人预付账款余额较大且持续增长，主要是预付购买土地诚意金和预付工程款等增加所致，可能面临预付账款余额较大导致流动资金不足及财务费用增加的风险。

十二、截至 2018 年 9 月末，发行人及其子公司对外担保情况余额为 35.41 亿元，为对关联方武汉首茂城置业有限公司、武汉誉天红光置业有限公司、深圳市招华国际会展发展有限公司的担保。发行人对外担保余额较大，若被担保方经营情况出现恶化出现偿债风险，可能会导致发行人承担担保责任，将造成发行人经济损失。

十三、发行人子公司华侨城房地产、西安华侨城、曲江华侨城、宁波华侨城、东部华侨城、北京华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2018 年 6 月末，尚未结清的担保金额为 1,520,484.74 万元，截至目前承购人未发生违约。在担保期间，若购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将承担一定的经济损失。

十四、在我国旅游产业市场，国际巨头渐次到来，国内同行加速崛起，发行人面临的竞争将更加激烈。另外，以互联网为核心的新技术带来的消费模式和经营手段的变革，催生出各种新的市场空间和商业模式，进一步加剧了行业竞争。发行人国内拥有的主题公园群持续面临临近区域不断新增的同质化公园及其他类型景区的竞争，如迪斯尼进驻上海对公司潜在游客产生分流，发行人面临较为激烈的市场竞争风险。

十五、最近三年及一期，发行人房地产业务主要集中在华南和华东地区，华南地区以深圳为主，华东地区以上海为主，所在地域较为集中，若该地区房地产价格下跌，将影响购房人的价格预期，延缓购买需求，从而可能对公司生产经营产生不利影响。如未来经济处于不景气状态，一线城市人口增长放缓，可能导致深圳和上海房价出现回落，由于发行人房地产业务地域较为集中，可能对公司的业务产生不利影响。

十六、最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 511.92 亿元、679.71 亿元、1,054.58 亿元和 1,311.37 亿元，占总资产的比重分别为 44.41%、46.45%、48.49%和 47.91%，发行人存货规模较大，占总资产的比例相对较高。受到宏观经济增速处于低位、前期房地产行业投资规模巨大和人口增速放缓等因素的影响，房地产库存一直居高不下，三四线城市的问题更加突出。发行人在建和拟建项目中，有部分项目在重庆、成都、西安和宁波等二三线城市，如未来这些城市的房地产库存未有明显降低，可能对发行人未来项目的销售及盈利产生一定影响。

十七、截至 2018 年 9 月末，发行人拥有子公司 177 家，发行人未来将继续通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。发行人子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然发行人对子公司运营管理形成了较为完善的内部管理机制，但若管理体系不能有效运作，则将对发行人的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

十八、发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。最近

几年，政府为努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果发行人不能适应宏观和产业政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

十九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

二十、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2018 年 6 月末，公司抵押借款、抵押担保并质押借款金额合计为 7.45 亿元。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

二十一、资信评级机构将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

二十二、本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公

开发行，不向公司股东优先配售，公众投资者不得参与发行认购。本次发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二十三、本次债券分期发行，本期为首次发行。由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，本次债券名称变更为“深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券”，本期债券名称变更为“深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”；本次债券及本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券及本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本次债券及本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人与受托管理人签订的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、发行人与主承销商签订的《深圳华侨城股份有限公司 2018 年公司债券承销协议》等。



## 目 录

第一节 发行概况.....	1
一、本次发行的基本情况及发行条款.....	1
二、本次债券发行的有关机构.....	3
第二节 发行人资信状况.....	10
一、本期债券信用评级情况.....	10
二、信用评级报告主要事项.....	10
三、发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况.....	11
四、报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象.....	13
五、已发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况.....	13
六、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期末未经审计净资产的比例.....	16
七、近三年及一期偿债能力财务指标.....	16
第三节 发行人基本情况.....	17
一、发行人概况.....	17
二、发行人控股股东和实际控制人情况.....	18
三、发行人重要权益投资情况.....	21
四、发行人董事、监事和高级管理人员情况.....	29
五、发行人经营范围及主营业务情况.....	30
六、发行人组织结构及公司治理情况.....	31
七、发行人独立性.....	33
第四节 发行人财务情况.....	36
一、发行人财务报表的编制情况.....	36
二、发行人合并报表范围.....	36
三、发行人财务报表.....	38
四、管理层讨论与分析.....	44
第五节 募集资金运用.....	62
一、本次债券募集资金金额.....	62
二、本次债券募集资金运用计划.....	62
三、本期债券募集资金运用计划.....	62
四、本次债券募集资金对发行人财务状况的影响.....	63
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	63
六、募集资金使用情况披露.....	63
七、本次债券募集资金使用的监管隔离机制.....	64
第六节 备查文件.....	65

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况及发行条款

#### （一）核准情况及核准规模

2018 年 4 月 24 日，发行人召开第七届董事会第四次会议审议通过了《关于公司公开发行公司债券方案的议案》和《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》，本次公开发行公司债券不超过 130 亿元。2018 年 5 月 18 日，发行人召开 2017 年年度股东大会，审议并通过公司公开发行公司债券相关提案。

经中国证监会于 2019 年 1 月 14 日签发的“证监许可[2019]63 号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 88 亿元(含 88 亿元)的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定各期债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

#### （二）本次债券基本条款

1、发行主体：深圳华侨城股份有限公司。

2、债券名称：深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

其中，品种一的债券名称为深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“19 侨城 01”；品种二的债券名称为深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“19 侨城 02”。

3、发行规模：本期债券发行规模为 25 亿元。

4、债券期限：本期债券包括两个品种，品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，在第 5 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。两个品种之间可以双向回拨，回拨比例不受限制，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

5、票面金额及发行价格：本期债券每张面值为 100 元，按面值发行。

6、品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期第 3 年末调整本期债券品种一存续期后 2 年的票面利率及在本期债券品种二存续期第 5 年末调整本期债券品种二存续期后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日和品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日按照深交所及证券登记机构相关规定向投资者披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。调整后的票面利率需符合调整当时国家关于利率上限的相关规定。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日和品种二的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一和品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第 3 个计息年度付息日和品种二的第 5 个计息年度付息日即回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的 5 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统在回售申报期内进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，发行票面利率由发行人与主承销商根据市场询价情况协商确定。

在本期债券品种一存续期内第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 3 年票面利率

加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；若发行人未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

在本期债券品种二存续期内第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 5 年票面利率加上调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、计息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

11、发行期限：2019 年 3 月 15 日至 2019 年 3 月 19 日，共 3 个交易日。

12、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即 2019 年 3 月 15 日。

13、计息期限（存续期间）：若投资者未行使回售选择权，则本期债券品种一的计息期限为自 2019 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 18 日；本期债券品种二的计息期限为自 2019 年 3 月 19 日至 2026 年 3 月 18 日。若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的计息期限为自 2019 年 3 月 19 日至 2022 年 3 月 18 日；本期债券品种二回售部分债券的计息期限为自 2019 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 18 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日。

14、还本付息方式：在本期债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

15、起息日：本期债券计息期限内每年的 3 月 19 日为本期债券计息年度的起息日。

16、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、付息日期：本期债券品种一的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 19 日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2022 年间每年的 3 月 19 日。本期债券品种二的付息日期为 2020 年至 2026 年每年的 3 月 19 日。若品种二投资者行使回售选择权，则品种二回售

部分债券的付息日为自 2020 年至 2024 年间每年的 3 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日。

18、**本金支付日**：本期债券品种一支付日为 2024 年 3 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的支付日为 2022 年 3 月 19 日。本期债券品种二支付日为 2026 年 3 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的支付日为 2024 年 3 月 19 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

19、**支付金额**：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于本金支付日向投资者支付的本息为投资者截至本金支付日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

20、**支付方式**：本期债券本息的支付方式按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21、**担保情况及其他增信措施**：本期债券无担保、无其他增信措施。

22、**信用等级及资信评级机构**：经联合信用评级有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

23、**募集资金专项账户**：发行人将设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理。

24、**债权登记日**：确定有权出席债券持有人会议的债券持有人的日期。

25、**主承销商**：兴业证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司。

26、**债券受托管理人**：兴业证券股份有限公司。

27、**本期债券监管银行**：平安银行股份有限公司深圳分行。

28、**发行方式**：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

29、**发行对象**：本期债券面向合格投资者公开发行。

30、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

31、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

32、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还存续期公司债券“16 侨城 01”。

33、上市交易安排：本次发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

34、质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

35、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

36、投资者认股权或可转股权：本期债券不附投资者认股权或可转股权。

## 二、本次债券发行的有关机构

### （一）发行人

公司名称：深圳华侨城股份有限公司

注册地址：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室

通讯地址：深圳市南山区华侨城办公大楼

法定代表人：段先念

联系人：吴飞、刘珂、刘净倚

电话：0755-2690 9069

传真：0755-2660 0936

邮政编码：518053

### （二）主承销商/债券受托管理人

1、牵头主承销商/债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

公司名称：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

住所：福州市湖东路 268 号

办公地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 801 室

联系人：徐孟静、浦航、张慧芳、夏苗

电话：010-5091 1203

传真：010-5091 1200

邮政编码：100033

## **2、联席主承销商：中信证券股份有限公司**

公司名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：王艳艳、朱军、屈耀辉、刘乃嘉

电话：010-6083 8692

传真：010-6083 3504

邮编：100026

## **3、联席主承销商：中泰证券股份有限公司**

公司名称：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：济南市市中区经七路 86 号

地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 5 层

联系人：孙雄飞、李越、廖青云、丛正菲、张津

电话：010-5901 3946

传真：010-5901 3945

邮政编码：100032

### （三）审计机构

事务所名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：杨荣华、刘贵彬、冯忠

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

办公地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔  
5-11 层

签字注册会计师：汤其美、刘剑华、申玲芝

电话：010-8809 5588

传真：010-8809 1199

邮政编码：100077

### （四）信用评级机构

公司名称：联合信用评级有限公司

法定代表人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽公寓 508

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系人：支亚梅、王进取

电话：010-8517 2818

传真：010-8517 1273

邮政编码：100022

### （五）律师事务所

事务所名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：顾功耘



办公地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 楼

经办律师：王宇、李鸣晗

电话：021-20511000

传真：021-20511999

邮政编码：200120

### （六）本期债券募集资金专项账户开户银行

账户户名：深圳华侨城股份有限公司

开户银行：平安银行股份有限公司深圳分行

账号：15233483788899

联系人：韩骥

电话：0755-25561492

传真：0755-26606521

### （七）本次债券申请上市流通的证券交易所

名称：深圳证券交易所

总经理：王建军

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-8866 8739

传真：0755-8866 6149

邮政编码：518038

### （八）本次债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：周宁

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-8208 3333

传真：0755-8208 3667

邮政编码：518038

## 第二节 发行人资信状况

### 一、本期债券信用评级情况

经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

### 二、信用评级报告主要事项

#### （一）评级观点

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）对深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”或“华侨城股份”）的评级反映公司作为全球领先的主题公园运营商，在“文化+旅游+城镇化”以及“旅游+互联网+金融”的创新发展模式下，打造了独特的综合成片开发的竞争优势。公司在经营规模、品牌知名度、业务布局和股东支持等方面具有较强的综合竞争优势，主营业务毛利率处于较高水平，整体盈利能力很强；2016 年以来，公司新增一二线城市土地储备量较大，旅游资源也在不断扩充和开业，可为未来经营提供良好的支撑。同时，联合评级也关注到旅游行业市场竞争激烈、旅游项目经营风险较高、未来资本支出压力较大、经营活动净现金流呈现净流出以及债务规模增长等因素对公司信用水平带来的不利影响。

伴随着国内旅游行业的快速发展和产业升级，公司收入及利润水平将有望提升，并且公司房地产业务具有综合开发和地理位置的优势，能够保持一定的发展空间。同时，公司在建项目地理位置较好，随着项目的陆续销售，公司的盈利较有保证，公司整体信用状况有望保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本次公司债券到期不能偿还的风险极低。

#### （二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

##### 1、优势

(1) 随着国民生活水平提高及相关政策的大力扶持，旅游业未来具有较大的发展潜力。

(2) 公司已在北京、上海、天津、重庆、成都、武汉、南京等十余个城市开发建设了文化旅游综合项目，城市布局较好；房地产业务 2017 年公司新增土地储备量较大，且重点布局一、二线城市，同样具有较好的销售前景。

(3) 公司资产质量仍然很高，其中投资性房地产采用成本法计量，具有一定的升值空间；主营业务毛利率维持在较高水平，盈利能力较强。此外，控股股东华侨城集团公司仍然在资源获取以及资金支持等方面给予了公司有力支持。

## 2、关注

(1) 公司部分欢乐谷项目受市场竞争的影响，客流量有所下滑；此外，一、二线房地产限购、限价及限售政策可能会对公司未来现金流及盈利能力产生一定不利影响。

(2) 2016 年以来，公司积极新增土地储备，土地成本投入攀升，在建、拟建项目投入仍然较大；公司旅游综合业务需要公司垫付大量资金，新增投资给公司带来了一定的资本支出压力。此外，公司经营活动现金流自 2017 年开始持续净流出。

(3) 公司所有者权益中未分配利润占比较高，权益稳定性有待提升；同时，自 2017 年以来，公司债务规模增长，债务负担有所加重。

### (三) 跟踪评级

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年深圳华侨城股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

深圳华侨城股份有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。深圳华侨城股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注深圳华侨城股份有限公司的相关状况，如发现深圳华侨城股份有限公司或本次（期）债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现

可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次（期）债券的信用等级。

如深圳华侨城股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至深圳华侨城股份有限公司提供相关资料。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送深圳华侨城股份有限公司、监管部门等。

### 三、发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2018 年 9 月末，发行人共获得银行授信额度 1,463 亿元，已使用的授信额度为 640 亿元，剩余授信额度 823 亿元；发行人的主要授信银行包括中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等国有银行及招商银行、中国邮储银行、北京银行等股份制银行。

截至 2018 年 9 月末，发行人授信具体情况如下表所示：

单位：亿元

序号	银行名称	已授信金额	已使用金额	剩余授信金额
1	中国银行	126	83	42
2	农业银行	90	55	35
3	工商银行	153	98	55
4	建设银行	134	34	100
5	国家开发银行	4	2	2
6	中信银行	34	14	20
7	交通银行	63	14	50
8	招商银行	131	82	48
9	平安银行	133	22	111
10	广发银行	40	10	30
11	邮储银行	97	25	72
12	浦东发展银行	10		10
13	上海银行	75	34	40

14	光大银行	78	50	28
15	北京银行	102	37	65
16	南洋商业银行	28	22	6
17	兴业银行	34	14	20
18	民生银行	2		2
19	进出口银行	7	6	1
20	华兴银行	15	4	11
21	渤海银行	10	1	9
22	华润银行	11	2	8
23	顺德农商银行	20	2	18
24	平安信托	20		20
25	江苏银行	10	1	9
26	华夏银行	12	2	10
27	汉口银行	5	3	2
28	永隆银行	4	4	-
29	大新银行	5	5	-
30	华侨永亨银行	3	3	-
31	开泰银行（深圳分行）	2	2	-
32	恒生银行	7	7	-
	合计	1,463	640	823

#### 四、报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

#### 五、已发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

##### （一）已发行公司债券及偿还情况

截至 2018 年 9 月末，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付的公司债券情况如下：

单位：亿元

债券简称	债券代码	批文情况	发行规模	起息时间	受托管理人
16侨城01	112376	证监许可 [2016]567号	25.00	2016-4-13	中信证券股份 有限公司
16侨城02	112377		10.00	2016-4-13	

18侨城01	112634		25.00	2018-1-18	
18侨城02	112635		10.00	2018-1-18	
18侨城03	112642		20.00	2018-2-5	
18侨城04	112643		30.00	2018-2-5	
18侨城05	112655		8.00	2018-3-12	
18侨城06	112656		2.00	2018-3-12	
合计			<b>130.00</b>		

截至 2018 年 9 月末，发行人合并口径累计公开发行公司债券 130.00 亿元。发行人已发行债券募集资金具体使用情况如下：

发行人取得中国证监会“证监许可[2016]567 号”批复核准，获准向《管理办法》规定的合格投资者公开发行不超过 130 亿元（含 130 亿元）的公司债券。

2016 年 4 月 14 日，深圳华侨城股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）发行完毕，实际发行规模 35 亿元。募集资金扣除承销费用后，15 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分 19.88 亿元用于补充流动资金。截至本募集说明书摘要签署之日，该期募集资金已使用完毕。

2018 年 1 月 19 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行完毕，实际发行规模 35 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还银行贷款。截至本募集说明书摘要签署之日，该期募集资金已使用完毕。

2018 年 2 月 6 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行完毕，实际发行规模 50 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还银行贷款。截至本募集说明书摘要签署之日，该期募集资金已使用完毕。

2018 年 3 月 13 日，深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）发行完毕，实际发行规模 10 亿元。募集资金扣除承销费用后，拟全部用于偿还银行贷款。截至本募集说明书摘要签署之日，该期募集资金已使用完毕。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已累计发行 130 亿元的公司债券，上述已发行公司债券募集资金使用情况与各期债券核准及募集说明书约定的用途一致。

报告期内，发行人不存在逾期兑付的情形，亦不存在重大债务违约情形。截至 2018 年 9 月末，发行人合并口径已发行公司债券及偿还情况如下：

债券简称	发行方式	票面利率 (当期)	起息时间	期限结构 (年)	债券余额 (亿元)	是否到期	主体 评级	债项 评级
16 侨城 01	公开发行	2.98%	2016.04.13	3+2	25.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
16 侨城 02	公开发行	3.40%	2016.04.13	5+2	10.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 01	公开发行	5.59%	2018.01.18	3+2	25.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 02	公开发行	5.70%	2018.01.18	5+2	10.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 03	公开发行	5.54%	2018.02.05	3+2	20.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 04	公开发行	5.74%	2018.02.05	5+2	30.00	已按时兑息， 尚未兑付	AAA	AAA
18 侨城 05	公开发行	5.35%	2018.03.12	3+2	8.00	尚未到兑息日	AAA	AAA
18 侨城 06	公开发行	5.50%	2018.03.12	5+2	2.00	尚未到兑息日	AAA	AAA
<b>总计</b>					<b>130.00</b>			

## (二) 其他债务融资工具及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人合并口径无其他已发行尚未兑付的债务融资工具。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人主体已发行债券主体评级均为 AAA，不存在超短期融资券、中期票据及非公开定向债务融资工具。经联合信用评级有限公司综合评定，本次债券发行人主体评级为 AAA。发行人已发行债券及其他债务融资工具的评级结果与本次评级结果保持一致。

根据中国人民银行征信中心《企业信用报告》相关记录，截至 2018 年 11 月 7 日，发行人不存在逃废债信息，不存在被起诉信息，不存在欠息信息，不存在违规信息，不存在不良负债信息，不存在未结清信用证信息。



## 六、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期末未经审计净资产的比例

截至 2018 年 9 月末，发行人合并口径累计公司债券余额为 130 亿元，本次公司债券若全部发行完成，发行人合并口径累计公司债券余额将达 218 亿元，累计公司债券余额占同期末净资产的比例为 31.06%，未超过净资产的 40%。

## 七、近三年及一期偿债能力财务指标

项目	2018 年 9 月 30 日/2018 年 1-9 月	2017 年 12 月 31 日/2017 年度	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
流动比率（倍）	1.91	1.62	1.48	1.88
速动比率（倍）	0.77	0.60	0.53	0.71
资产负债率（%）	74.36	69.89	67.12	63.41
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.52	5.61	9.01	7.46
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-2,068,925.35	-770,013.13	440,385.01	-187,230.06

注：1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

2、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

3、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

4、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：深圳华侨城股份有限公司

英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069

法定代表人：段先念

公司类型：上市股份有限公司

成立日期：1997 年 9 月 2 日

注册资本：8,205,681,415 元人民币

注册地址：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室

信息披露负责人：关山

信息披露联络人：刘珂

联系地址：广东省深圳市南山区华侨城办公大楼

邮政编码：518053

联系电话：0755-2690 9069

传真号码：0755-2660 0936

所属证监会行业：房地产业

统一社会信用代码：91440300279374105B

网址：<http://www.octholding.com>

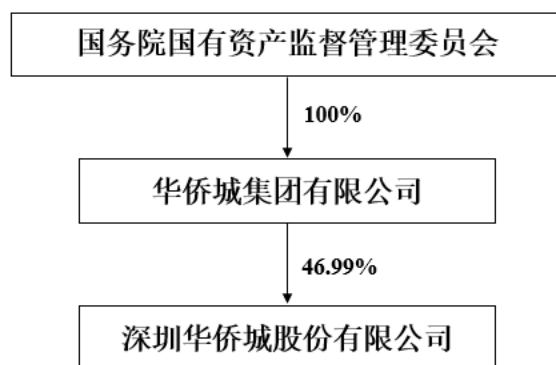
经营范围：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅

游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

## 二、发行人控股股东和实际控制人情况

### （一）发行人股权结构

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人与控股股东及实际控制人的具体股权结构如下：



截至 2018 年 9 月 30 日，发行人前十大股东及持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	期末持有的普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量
华侨城集团有限公司	国有法人	46.99%	3,855,685,442	1,284,995,230	2,570,690,212
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	7.50%	615,363,171	587,371,513	27,991,658
国新投资有限公司	国有法人	3.32%	272,416,713	-	272,416,713
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	3.24%	265,864,078	-	265,864,078
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	-	245,302,846
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302	117,474,302	-
全国社保基金一零三组合	其他	1.41%	115,994,419	-	115,994,419

全国社保基金四零三组合	其他	1.39%	113,681,013	-	113,681,013
全国社保基金一零四组合	其他	1.05%	86,000,898	-	86,000,898
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400	-	76,116,400

注：上述前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

## （二）控股股东

截至 2018 年 9 月末，华侨城集团持有发行人 3,855,685,442 股股份，占发行人总股本的 46.99%，为发行人的控股股东。华侨城集团成立于 1987 年 12 月 7 日，注册资本人民币 1,200,000 万元人民币，为国务院国资委全资直接控股的公司。华侨城集团住所为深圳市南山区华侨城；法定代表人段先念；经营范围：纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。

截至 2017 年末，华侨城集团资产总额 32,238,227.48 万元，负债总额 21,670,051.57 万元，所有者权益总额 10,568,175.91 万元。2017 年实现营业收入 8,010,784.75 万元，实现净利润 1,332,292.42 万元，经营活动现金流量净额 -1,524,398.94 万元。

## （三）控股股东控制的其他企业情况

截至 2017 年末，除发行人及其子公司外，控股股东直接持股的其他控股子公司情况如下：

序号	一级子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)
1	康佳集团股份有限公司	深圳	电子业	240,794.54	30.30	30.30
2	深圳华侨城股份有限公司	深圳	旅游业、地产业	820,408.14	53.48	53.48
3	深圳华侨城资本投资管理有限公司	深圳	投资管理、受托资产管理	500,000	100.00	100.00
4	深圳华侨城医院	深圳	社会福利业	-	100.00	100.00
5	深圳华夏艺术中心有限公司	深圳	文化、娱乐业	7,300.00	100.00	100.00
6	深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	深圳	投资兴办业、服务业	25,600.00	100.00	100.00
7	深圳市康佳视讯系统工程有限公司	深圳	电子业	1,500.00	100.00	100.00
8	嘉隆投资有限公司	香港	投资与资产管理	HKD157,700.00	100.00	100.00
9	深圳华侨城东部投资有限公司	深圳	投资兴办旅游业	500,000.00	100.00	100.00
10	华侨城西部投资有限公司	成都	项目投资、地产业	1,000,000.00	100.00	100.00
11	华侨城（云南）投资有限公司	云南	项目投资与管理	1,000,000.00	100.00	100.00
12	深圳华侨城文化集团有限公司	深圳	文化、娱乐业	500,000.00	100.00	100.00
13	华侨城光明（深圳）投资有限公司	深圳	投资管理	500,000.00	100.00	100.00
14	华侨城（海南）投资有限公司	海南	投资管理	1,000,000.00	100.00	100.00
15	华侨城华东投资有限公司	上海	实业投资、房地产开发经营	1,000,000.00	100.00	100.00
16	深圳华侨城西部投资有限公司	深圳	投资兴办旅游业	500,000.00	100.00	100.00
17	深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司	深圳	游乐项目技术开发	7,600.00	60.00	60.00
18	华侨城北方投资有限公司	天津	项目投资、地产业	1,000,000.00	100.00	100.00
19	华侨城中部投资有限公司	武汉	项目投资与管理	1,000,000.00	100.00	100.00

#### （四）实际控制人

截至 2018 年 9 月末，发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，国务院国资委通过华侨城集团有限公司间接持有公司 46.99% 股份。

### （五）控股股东持有发行人股份被质押或存在争议的情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人控股股东和实际控制人持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况。

## 三、发行人重要权益投资情况

### （一）发行人子公司情况

#### 1、截至 2018 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司情况如下：

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	华侨城旅行社	深圳	深圳	旅游业	100.00	-	投资设立
2	北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	33.97	投资设立
3	东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50.00	50.00	投资设立
4	上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	68.45	31.55	投资设立
5	云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50.00	20.00	投资设立
6	武汉华侨城	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06	33.94	投资设立
7	青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60.00	40.00	投资设立
8	宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100.00	-	投资设立
9	景区管理公司	深圳	深圳	景区管理	100.00	-	投资设立
10	福州华侨城	福州	福州	旅游业、房地产业	100.00	-	投资设立
11	华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100.00	-	同一控制下企业合并
12	香港华侨城	香港	香港	制造业	100.00	-	同一控制下企业合并
13	华侨城投资	深圳	深圳	投资业	51.00	49.00	同一控制下企业合并
14	华侨城售电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
15	水电公司	深圳	深圳	水电服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
16	华侨城大酒店	深圳	深圳	服务业	93.24	6.76	同一控制下企业合并
17	海景酒店	深圳	深圳	服务业	79.71	20.29	同一控制下企业合并

18	滨海投资	深圳	深圳	服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
19	酒店管理公司	深圳	深圳	服务业	100.00	-	同一控制下企业合并
20	旅游策划公司	深圳	深圳	服务业	100.00	-	非同一控制下企业合并
21	重庆华侨城	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100.00	-	投资设立
22	华侨城湖北旅行社	武汉	武汉	旅游业	-	100.00	投资设立
23	江苏华侨城	泰州	泰州	房地产业	100.00	-	投资设立
24	茶艺度假	深圳	深圳	服务业	-	80.00	投资设立
25	东部置业	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	投资设立
26	东部物业	深圳	深圳	服务业	-	100.00	投资设立
27	大鹏旅游	深圳	深圳	旅游业、房地产业	-	60.00	投资设立
28	侨建监理	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	同一控制下企业合并
29	华侨城物业	深圳	深圳	服务业	45.00	55.00	同一控制下企业合并
30	侨香加油	深圳	深圳	服务业	-	60.00	同一控制下企业合并
31	消防安装	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	同一控制下企业合并
32	建筑安装	深圳	深圳	建筑业	-	100.00	同一控制下企业合并
33	华侨城高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10.00	90.00	同一控制下企业合并
34	侨城装饰	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	同一控制下企业合并
35	上海天祥华侨城	上海	上海	房地产业	-	86.12	同一控制下企业合并
36	华侨城会所	深圳	深圳	服务业	-	100.00	同一控制下企业合并
37	天津华侨城	天津	天津	旅游业、房地产业	40.00	60.00	同一控制下企业合并
38	天津丽湖	天津	天津	旅游业	-	100.00	同一控制下企业合并
39	西安华侨城	西安	西安	房地产业	-	91.67	同一控制下企业合并
40	侨城加油	深圳	深圳	服务业	-	60.00	同一控制下企业合并
41	北京物业	北京	北京	服务业	-	85.30	同一控制下企业合并

42	北京四方	北京	北京	投资公司	-	70.00	同一控制下企业合并
43	上海万锦置业	上海	上海	房地产业	-	100.00	同一控制下企业合并
44	上海浦深	上海	上海	投资公司	-	50.00	同一控制下企业合并
45	曲江华侨城	西安	西安	房地产业	-	60.00	同一控制下企业合并
46	创意园	深圳	深圳	文化业	-	100.00	同一控制下企业合并
47	招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	-	50.00	同一控制下企业合并
48	顺德华侨城	顺德	顺德	旅游业、房地产业	-	70.00	同一控制下企业合并
49	Pacific Climax Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
50	OCT Travel Investment Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
51	宽利发展有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
52	豪科投资有限公司	香港	香港	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
53	翠恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
54	定佳管理有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
55	华侨城亚洲	香港	英属开曼群岛	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
56	深圳港威置业策划有限公司	深圳	深圳	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
57	华侨城企业有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
58	群陞发展有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	同一控制下企业合并
59	盈丰有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
60	OCT Investments Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
61	Forever Galaxies Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
62	裕冠国际有限公	香港	英属维尔	投资	-	66.66	同一控制下



	司		京群岛				企业合并
63	Miracle Stone Development Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
64	华力控股	香港	香港	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
65	Grand Signal Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
66	耀豪国际	香港	香港	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
67	荣添投资有限公司	香港	香港	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
68	汇骏发展有限公司	香港	香港	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
69	兴永投资有限公司	香港	香港	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
70	锐振有限公司	香港	香港	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
71	创力发展有限公司	香港	香港	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
72	华港企业	香港	香港	投资	-	66.66	同一控制下企业合并
73	深圳华力	深圳	深圳	制造加工	-	66.66	同一控制下企业合并
74	苏州华力	苏州	苏州	制造加工	-	66.66	同一控制下企业合并
75	中山华力	中山	中山	制造加工	-	66.66	同一控制下企业合并
76	中山华励	中山	中山	制造加工	-	66.66	同一控制下企业合并
77	安徽华力	安徽	安徽	制造加工	-	66.66	同一控制下企业合并
78	惠州华力	惠州	惠州	制造加工	-	66.66	同一控制下企业合并
79	深圳华友包装	深圳	深圳	制造加工	-	66.66	同一控制下企业合并
80	上海置地	上海	上海	房地产业	-	83.16	同一控制下企业合并
81	成都华侨城	成都	成都	旅游业、房地产业	24.20	58.80	同一控制下企业合并
82	成都湖滨商业	成都	成都	商业	-	83.00	同一控制下企业合并

83	成都创展商业	成都	成都	商业	-	83.00	同一控制下企业合并
84	成都大剧院	成都	成都	剧院	-	83.00	同一控制下企业合并
85	成都万汇商城	成都	成都	商业	-	83.00	同一控制下企业合并
86	成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	-	83.00	同一控制下企业合并
87	成都公园广场	成都	成都	商业	-	83.00	同一控制下企业合并
88	成都酒店管理	成都	成都	酒店	-	83.00	同一控制下企业合并
89	成都商业管理	成都	成都	商业	-	83.00	同一控制下企业合并
90	成都商业广场	成都	成都	商业	-	83.00	同一控制下企业合并
91	华京投资公司	深圳	深圳	房地产业	-	66.66	同一控制下企业合并
92	创意文化酒店	深圳	深圳	服务业	-	100.00	同一控制下企业合并
93	华侨城创盈	成都	成都	商业	-	83.00	投资设立
94	华鑫环城	成都	成都	商业	-	66.40	投资设立
95	华侨城城市更新	深圳	深圳	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
96	新南水门	深圳	深圳	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
97	协跃房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
98	和冠房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
99	鸿怡达房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
100	德恒基房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
101	协豪房地产	深圳	深圳	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
102	华秦发展	香港	英属维尔京群岛	投资	-	66.66	投资设立
103	华昌国际	香港	香港	投资	-	66.66	投资设立
104	西安置地	西安	西安	房地产业	-	66.66	投资设立
105	南京华侨城	南京	南京	旅游业、房地产业	100.00	-	投资设立
106	南京置地	南京	南京	房地产业	-	51.00	投资设立

107	陕西华侨城	西安	西安	房地产业	-	70.00	投资设立
108	上海华合	上海	上海	房地产业	-	50.00	投资设立
109	宁波欢乐海岸置业	宁波	宁波	房地产业	-	100.00	投资设立
110	宁波欢乐海岸投资	宁波	宁波	房地产业	-	100.00	投资设立
111	武汉都市发展	武汉	武汉	房地产业	-	100.00	投资设立
112	成都投资	成都	成都	房地产业	100.00	-	投资设立
113	北京投资发展	北京	北京	房地产业	100.00	-	投资设立
114	秦皇岛华侨城	秦皇岛	秦皇岛	旅游业	-	70.00	非同一控制下企业合并
115	四川圣铭	成都	成都	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
116	斋堂文旅发展	北京	北京	房地产业	-	100.00	非同一控制下企业合并
117	深圳万霖	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	非同一控制下企业合并
118	南京龙西	南京	南京	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
119	信和置业	成都	成都	房地产业	-	80.00	非同一控制下企业合并
120	洛带华侨城	成都	成都	租赁和商务服务业	-	60.00	投资设立
121	郑州华侨城①	郑州	郑州	房地产业	-	34.00	投资设立
122	成都华侨城盈创	成都	成都	房地产业	-	100.00	投资设立
123	南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
124	东莞华侨城城市更新②	东莞	东莞	租赁和商务服务业	-	40.80	投资设立
125	深圳华侨城置业	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	投资设立
126	招华会展实业	深圳	深圳	房地产业	50.00	-	投资设立
127	佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	-	100.00	投资设立
128	宁波四明山谷	宁波	宁波	租赁和商务服务业	-	100.00	投资设立
129	天津华锦万吉	天津	天津	房地产业	-	100.00	投资设立
130	华侨城东部开发	深圳	深圳	建筑业	-	51.00	投资设立
131	华侨城（西安）发展	西安	西安	房地产业	51.00	-	投资设立
132	沣东华侨城发展③	西安	西安	房地产业	-	33.15	投资设立
133	华侨城华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	-	66.66	投资设立
134	华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	-	100.00	投资设立

135	华侨城涿州文化旅游	涿州	涿州	租赁和商务服务业	-	60.00	投资设立
136	华侨城（天津）投资	天津	天津	租赁和商务服务业	100.00	-	投资设立
137	欢乐谷文化旅游发展	深圳	深圳	水利、环境和公共设施管理业	60.00	-	投资设立
138	宜宾华侨城三江置业④	宜宾	宜宾	房地产业	-	35.00	投资设立
139	华侨城华越投资	深圳	深圳	房地产业	-	51.00	投资设立
140	云南华侨城置业	昆明	昆明	房地产业	-	70.00	投资设立
141	杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100.00	-	投资设立
142	常熟华侨城⑤	常熟	常熟	房地产业	-	40.00	投资设立
143	武汉当代华侨城	武汉	武汉	房地产业	-	50.50	投资设立
144	华侨城新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务服务业	-	60.00	投资设立
145	文化置业	深圳	深圳	房地产业、旅游业	-	51.00	投资设立
146	中联嘉信⑥	深圳	深圳	房地产业	-	34.17	非同一控制下企业合并
147	西安汉城发展	西安	西安	房地产业	-	30.60	投资设立
148	济南华侨城	济南	济南	房地产业、旅游业	-	100.00	投资设立
149	济南天侨实业	济南	济南	房地产业、旅游业	-	100.00	投资设立
150	宁波滨海投资	宁波	宁波	房地产业、旅游业	100.00	-	投资设立
151	襄阳华侨城文旅发展	襄阳	襄阳	房地产业、旅游业	-	51.00	投资设立
152	杭州兰侨置业	杭州	杭州	房地产业、旅游业	-	100.00	投资设立
153	深圳华侨城汇富投资⑦	深圳	深圳	房地产业	-	34.17	投资设立
154	杭州康侨置业	杭州	杭州	房地产业、旅游业	-	100.00	投资设立
155	郑州华侨城文化旅游开发	郑州	郑州	房地产业、旅游业	-	62.00	投资设立
156	珠海城市更新⑧	珠海	珠海	房地产业	-	34.17	投资设立
157	四川齐盛艺库文化旅游发展	成都	成都	租赁和商务服务业	-	51.00	非同一控制下企业合并
158	成都市东盛房屋开发	成都	成都	租赁和商务服务业	-	51.00	非同一控制下企业合并
159	成都齐盛博物馆	成都	成都	文化展览业	-	51.00	非同一控制下企业合并
160	成都地润置业	成都	成都	房地产业	-	60.00	非同一控制下企业合并
161	山西华侨城	太原	太原	房地产业	-	51.00	投资设立
162	扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	70.00	-	投资设立

163	华侨城酒店发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00	-	投资设立
164	华侨城物业商业发展	深圳	深圳	物业管理及租赁服务	100.00	-	投资设立
165	天津华侨城泽洋置业	天津	天津	商务服务业	-	100.00	投资设立
166	天津嘉运置业	天津	天津	房地产业	-	100.00	投资设立
167	亮亨投资	香港	英属维尔京群岛	投资	-	100.00	投资设立
168	温州华侨城投资发展有限公司	温州	浙江	房地产业	100.00		投资设立
169	深圳华侨城南粤投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产业		60.00	投资设立
170	成都佳利投资有限公司	成都	四川	房地产业		51.00	非同一控制下企业合并
171	深圳市华侨城桦盛投资有限公司	深圳	深圳	房地产业		51.00	投资设立
172	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司	昆明	云南	房地产业		51.00	投资设立
173	昆明华侨城投资发展有限公司	重庆	重庆	房地产业		49.00	投资设立
174	重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业		33.40	投资设立
175	自贡华侨城文化旅游开发有限公司	自贡	四川	文化业、旅游业		51.00	投资设立
176	惠州帝豪置业有限公司	惠州	广东	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
177	成都洛带华侨城置地发展有限公司	成都	四川	房地产业		50.00	投资设立

## （二）发行人重要合营、联营企业情况

截至 2018 年 9 月末，发行人重要合营、联营企业主要情况如下：

合营、联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳世界之窗	深圳	深圳	旅游业	49.00	-	权益法

合营、联营企业	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业
锦绣中华	深圳	深圳	旅游业	49.00	-	权益法
长沙世界之窗	长沙	长沙	旅游业	25.00	-	权益法
北京广盈	北京	北京	房地产业	-	33.00	权益法
渤海证券	天津	天津	证券业	-	9.14	权益法
成都体产	成都	成都	体育产业	-	49.00	权益法

注：发行人在渤海证券的董事会派驻了一名董事，并相应享有实质性的参与决策权，因此按权益法核算。

#### 四、发行人董事、监事和高级管理人员情况

发行人的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定由股东大会、董事会任命、公司职工代表大会民主选举、聘任等方式产生，上述人员的任职都已履行合法程序。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

##### 公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
<b>董事</b>					
段先念	董事长	男	60	2016年11月15日	2019年11月15日
姚军	副董事长	男	58	2018年03月20日	2019年11月15日
王晓雯	董事	女	49	2016年11月15日	2019年11月15日
王久玲	董事	男	61	2016年11月15日	2019年11月15日
吴安迪	独立董事	女	64	2016年11月15日	2019年11月15日
余海龙	独立董事	男	68	2016年11月15日	2019年11月15日
许刚	独立董事	男	62	2016年11月15日	2019年11月15日
周纪昌	独立董事	男	68	2016年11月15日	2019年11月15日
<b>监事</b>					
陈跃华	监事长	男	55	2018年03月20日	2019年11月15日
叶向阳	监事	男	50	2016年11月15日	2019年11月15日
刘轲	职工代表监事	男	37	2018年03月16日	2019年11月15日
<b>高级管理人员</b>					
王晓雯	总裁	女	49	2015年09月28日	2019年11月15日

杨杰	副总裁	男	57	2018 年 02 月 13 日	2019 年 11 月 15 日
张大帆	副总裁	男	52	2018 年 02 月 13 日	2019 年 11 月 15 日
袁静平	副总裁	男	54	2018 年 02 月 13 日	2019 年 11 月 15 日
关山	董事会秘书	男	47	2016 年 11 月 15 日	2019 年 11 月 15 日

## 五、发行人经营范围及主营业务情况

### （一）发行人经营范围

发行人经营范围为：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工业品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

### （二）发行人主营业务简介

发行人是一家以文化为核心、旅游为主导、中国领先的现代服务业集聚型开发与运营商，主营业务包括旅游综合业务、房地产业务以及纸包装业务。发行人自 1997 年上市以来，一直将旅游业定位于战略发展的主导产业，房地产业务作为旅游关联产业链的一环，是支持公司快速发展的重要手段。

发行人是华侨城集团于 1997 年重组其部分优质旅游及配套资产组建的上市公司。上市后，发行人通过募集资金和自筹资金陆续将华侨城集团所持有的深圳世界之窗、锦绣中华公司、欢乐谷公司、长沙世界之窗的全部股权装入公司，发展成为专业从事以主题公园为核心的旅游业及其关联产业经营管理的控股公司。为支持发行人业务的持续稳定发展，华侨城集团将其属下专业从事房地产业务的全资子公司华侨城房地产 40% 的股权于 2000 年和 2001 年分两次注入上市公司。于 2009 年，发行人通过发行股份购买资产的方式，向华侨城集团收购了其持有的华侨城房地产剩余 60% 的股权，以及其他旅游、房地产及相关产业资产，完成整体上市。发行人进入房地产行业后，实现了旅游业与房地产业的优势互补。

发行人自 2002 年开始先后投资建设了北京华侨城、东部华侨城、成都华侨城、上海华侨城、武汉华侨城等大型旅游地产综合项目，确定了以“旅游+地产”

为核心的发展战略，成功实现了“主题公园+高尚社区”这一模式的开发与复制。在北京、上海、深圳等大型城市成功探索出“旅游+地产”的业务模式后，发行人积极推进该业务模式在二线城市的复制和推广，并已先后投资建设云南华侨城、成都华侨城、武汉华侨城、泰州华侨城、宁波项目、重庆项目等项目。

华侨城以旅游开发和经营为核心，以文化产业为特色和依托，在国内拥有数量最多、规模最大、效益最好的主题公园群，打造了锦绣中华、世界之窗为代表的传统文化景区，“欢乐谷”连锁主题公园，以东部华侨城为代表的生态休闲度假景区，以欢乐海岸为代表的都市休闲目的地和以茵特拉根、威尼斯睿途、玛雅嘉途为代表的主题酒店等多种类型旅游产品。发行人房地产业务秉承“优质生活创想家”的品牌定位和“在花园中建城市”的开发理念，以文化艺术内涵融入房地产开发，形成了文化旅游、酒店、住宅和商业类房地产业务融合发展的独特优势，以品质社区为居民提供优质生活及人文体验。

### （三）发行人主营业务情况

发行人主营业务包括旅游综合业务、房地产业务以及纸包装业务，其中旅游综合业务及房地产业务是发行人主营业务收入的最重要来源。受益于我国消费升级对旅游行业的带动作用以及房地产行业的持续繁荣，发行人最近三年主营业务总体保持持续、快速增长。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 3,223,632.95 万元、3,548,110.48 万元、4,234,122.47 万元和 2,455,030.56 万元。2016 年度发行人营业收入较 2015 年度增加 324,477.53 万元，同比增长 10.07%；2017 年度发行人营业收入较 2016 年度增加 686,011.99 万元，同比增长 19.33%。

2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 524,332.69 万元、731,094.10 万元、931,846.69 万元和 538,051.51 万元。2016 年度发行人净利润较 2015 年度增加 206,761.41 万元，同比增长 39.43%；2017 年度发行人净利润较 2016 年度增加 200,752.59 万元，同比增长 27.46%。最近三年，发行人营业收入与净利润均呈逐年增长趋势，经营业绩良好。



发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月营业收入的构成情况如下表：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,446,947.21	99.67	4,218,224.83	99.62	3,538,124.53	99.72	3,207,295.78	99.49
其他业务收入	8,083.35	0.33	15,897.64	0.38	9,985.95	0.28	16,337.17	0.51
<b>合计</b>	<b>2,455,030.56</b>	<b>100.00</b>	<b>4,234,122.47</b>	<b>100.00</b>	<b>3,548,110.48</b>	<b>100.00</b>	<b>3,223,632.95</b>	<b>100.00</b>

发行人主营业务突出，2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，主营业务收入分别为 3,207,295.78 万元、3,538,124.53 万元、4,218,224.83 万元和 2,446,947.21 万元，占营业收入比例分别为 99.49%、99.72%、99.62% 和 99.67%，发行人其他业务收入占比很小。2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人主营业务收入分类别构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合收入	744,785.42	30.44	1,853,029.93	43.93	1,600,605.60	45.24	1,232,057.70	38.41
房地产收入	1,704,276.88	69.65	2,335,914.69	55.38	1,894,439.20	53.54	1,920,102.85	59.87
纸包装收入	32,894.76	1.34	77,035.08	1.83	73,936.89	2.09	82,303.43	2.57
<b>小计</b>	<b>2,481,957.05</b>	<b>101.43</b>	<b>4,265,979.70</b>	<b>101.13</b>	<b>3,568,981.70</b>	<b>100.87</b>	<b>3,234,463.98</b>	<b>100.85</b>
减：内部抵消数	35,009.85	1.43	47,754.87	1.13	30,857.16	0.87	27,168.20	0.85
<b>合计</b>	<b>2,446,947.21</b>	<b>100.00</b>	<b>4,218,224.83</b>	<b>100.00</b>	<b>3,538,124.53</b>	<b>100.00</b>	<b>3,207,295.78</b>	<b>100.00</b>

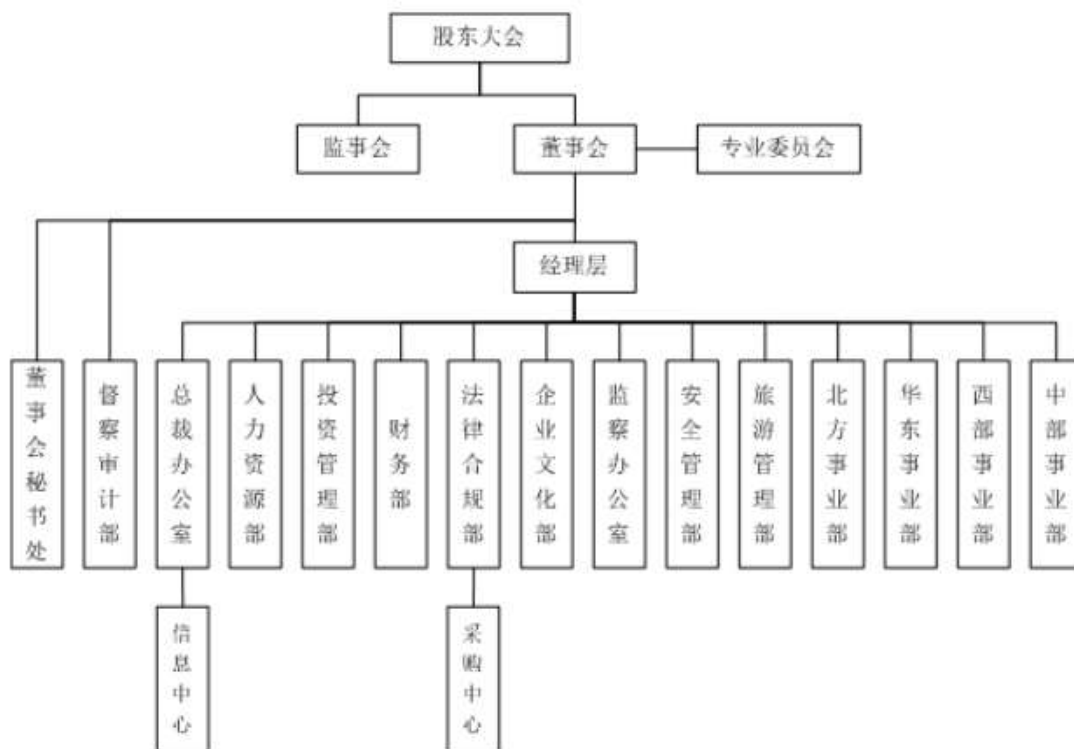
## 六、发行人组织结构及公司治理情况

### （一）发行人组织结构

截至 2018 年 9 月末，发行人依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规，建立健全了股东大会、董事会、监事会和高级管理层，并在董事会下设了战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、执行委员会等专门委员会。发行人根据自身实际情况和内部控制的要求，建立并逐

步完善了与管理职能及业务规模相适应的组织结构。按照科学、高效、制衡的原则，合理设置内部职能机构，明确各机构的职责权限，避免职能交叉、缺失或者权责过于集中，形成各司其职、各负其责、相互制约、相互协调的工作机制，将权利和责任落实到各责任单位。

截至 2018 年 9 月末，发行人的组织结构图如下所示：



## （二）发行人治理机制

发行人根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和公司管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。

## 七、发行人独立性

发行人与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，发行人拥有完整的业务体系、独立的组织机构和直接面向市场独立经营的能力。

### （一）发行人的业务独立情况

发行人主要从事旅游综合、房地产以及纸包装业务。发行人下设旅游管理部、北方事业部、华东事业部、西部事业部、中部事业部，由下属各事业部、子公司负责组织开展各项具体业务。发行人具有完整的业务流程，独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立的采购和销售系统。

## （二）发行人的资产独立情况

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，包括机器设备、房屋建筑物等固定资产以及土地使用权、专利技术等无形资产均由发行人拥有，资产产权清晰，管理有序。

## （三）发行人的人员独立情况

发行人与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、公司章程等有关规定产生。

除王晓雯女士在发行人处担任董事和总裁，同时在控股股东华侨城集团担任党委常委和副总经理，在控股股东处领取薪酬，除此之外，发行人高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事、党委常委以外的其他职务，且均在发行人处领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬的情形。

## （四）发行人的财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；发行人按照公司章程和相关制度规定独立进行财务决策。发行人在银行单独开立账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况；发行人作为独立纳税人，依法独立纳税。

## （五）发行人的机构独立情况

发行人设有股东大会、董事会、监事会和经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了有效的法人治理结构。发行人生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与控股股东完全独立。

发行人按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东及其控制的其他企业分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

## 第四节 发行人财务情况

### 一、发行人财务报表的编制情况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2015年、2016年、2017年的财务报告进行审计，并分别出具了瑞华审字[2016] 44040023号、瑞华审字[2017] 44040006号、瑞华审字[2018] 44040009号审计报告。上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。本报告所引用的2015年、2016年、2017年财务数据均来自于上述经审计的财务报告。2018年1-9月财务数据来自于未经审计的财务报表。

除特别说明外，本募集说明书摘要所披露的财务数据引用自2015年度、2016年度和2017年度以及2018年1-9月财务报表的当期或者期末数据。投资者可通过查阅公司2015年度、2016年度及2017年度经审计的财务报告以及2018年1-9月未经审计的财务报表相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量等情况。

### 二、发行人合并报表范围

报告期内，发行人合并财务报表范围的变化情况如下：

#### （一）发行人 2015 年财务报表合并范围重大变化情况

增加公司	变动原因
华侨城创盈	新设设立
华鑫环城	新设设立
华秦发展	新设设立
华昌国际	新设设立
西安置地	新设设立
南京华侨城	新设设立
Oct Vision Inc	新设设立
恒祥基	非同一控制下合并

注：恒祥基合并包括下属子公司：深圳市新南水门投资有限公司、深圳市协跃房地产开发有限公司、深圳市和冠房地产开发有限公司、深圳市鸿怡达房地产开发有限公司、深圳市德恒基房地产开发有限公司、深圳市协豪房地产开发有限公司

**(二) 发行人 2016 年财务报表合并范围重大变化情况**

增加公司	变动原因
南京置地	新设设立
陕西华侨城	新设设立
上海华合	新设设立
宁波欢乐海岸置业	新设设立
宁波欢乐海岸投资	新设设立
武汉都市发展	新设设立
成都投资	新设设立
北京投资发展	新设设立
北京侨禧	新设设立
南戴河国际娱乐	非同一控制下的企业合并

**(三) 发行人 2017 年财务报表合并范围重大变化情况**

增加公司	变动原因
四川圣铭	非同一控制下的企业合并
尚都新城	非同一控制下的企业合并
深圳万霖	非同一控制下的企业合并
南京龙西	非同一控制下的企业合并
信和置业	非同一控制下的企业合并
华侨城东部开发	同一控制下的企业合并
洛带华侨城	新设设立
郑州华侨城	新设设立
成都华侨城盈创	新设设立
南昌华侨城	新设设立
东莞华侨城城市更新	新设设立
深圳华侨城置业	新设设立
招华会展实业	新设设立
佛山华侨城	新设设立
宁波四明山谷	新设设立
天津华锦万吉	新设设立
宜宾华侨城三江置业	新设设立
华侨城华鑫股权投资	新设设立

华侨城（西安）发展	新设设立
沅东华侨城发展	新设设立
华侨城融资租赁	新设设立
华侨城涿州文化旅游	新设设立
华侨城（天津）投资	新设设立
欢乐谷文化旅游发展	新设设立
华侨城华越投资	新设设立
云南华侨城置业	新设设立
杭州华侨城	新设设立
常熟华侨城	新设设立
武汉当代华侨城	新设设立
华侨城新玺发展	新设设立
华侨城置业发展	新设设立
<b>减少公司</b>	<b>变动原因</b>
国际传媒	股权出售
歌舞团演艺	股权出售
哈克公司	股权出售
文化旅游科技	股权出售
泰州华侨城	股权出售
北京侨禧	股权出售
上海华励	股权出售
资汇控股公司	股权出售

#### （四）发行人 2018 年 1-9 月财务报表合并范围重大变化情况

增加公司	变动原因
四川齐盛艺库文化旅游发展	非同一控制下的企业合并
成都市东盛房屋开发	非同一控制下的企业合并
成都地润置业	非同一控制下的企业合并
成都齐盛博物馆	非同一控制下的企业合并
中联嘉信	非同一控制下的企业合并
成都佳利投资有限公司	非同一控制下的企业合并
惠州帝豪置业有限公司	非同一控制下的企业合并
文化置业	新设设立

西安汉城发展	新设设立
济南华侨城	新设设立
济南天桥实业	新设设立
宁波滨海投资	新设设立
襄阳华侨城文旅发展	新设设立
杭州兰侨置业	新设设立
深圳华侨城汇富投资	新设设立
杭州康侨置业	新设设立
郑州华侨城文化旅游开发	新设设立
珠海城市更新	新设设立
山西华侨城	新设设立
扬州华侨城	新设设立
华侨城酒店发展	新设设立
华侨城物业商业发展	新设设立
天津华侨城泽沣置业	新设设立
天津嘉运置业	新设设立
亮亨投资	新设设立
温州华侨城投资发展有限公司	新设设立
深圳华侨城南粤投资发展有限公司	新设设立
深圳市华侨城桦盛投资有限公司	新设设立
深圳东部华侨城都市投资发展有限公司	新设设立
昆明华侨城投资发展有限公司	新设设立
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	新设设立
自贡华侨城文化旅游开发有限公司	新设设立
成都洛带华侨城置地发展有限公司	新设设立
<b>减少公司</b>	<b>变动原因</b>
华励包装（惠州）有限公司	股权出售
兴侨实业	股权转让

### 三、发行人财务报表

#### （一）合并财务报表

#### 1、发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

科目	2018 年 9 月 30	2017 年 12 月 31	2016 年 12 月 31	2015 年 12 月 31
----	---------------	----------------	----------------	----------------



	日	日	日	日
流动资产:				
货币资金	4,141,038.41	2,915,602.42	1,559,002.44	1,512,923.46
应收票据	16,809.07	17,338.97	11,137.15	7,867.25
应收账款	47,110.42	48,427.07	38,584.74	48,500.73
预付款项	2,252,276.83	1,701,323.27	1,782,288.21	1,325,695.79
应收利息	-	32,830.43	9.76	120.21
其他应收款	1,878,975.31	1,110,805.56	240,661.90	178,348.97
存货	13,113,667.42	10,545,844.67	6,797,124.71	5,119,175.81
划分为持有待售的资产	-	2,009.84	-	-
其他流动资产	487,150.11	291,936.93	190,163.36	-
<b>流动资产合计</b>	<b>21,937,027.57</b>	<b>16,666,119.16</b>	<b>10,618,972.28</b>	<b>8,192,632.23</b>
非流动资产:				
可供出售金融资产	425,986.60	191,547.10	135,521.66	139,632.68
长期应收款	120,290.67	88,419.57	88,419.57	-
长期股权投资	966,612.79	663,864.77	532,230.19	84,343.58
投资性房地产	567,853.62	545,865.06	424,522.07	334,633.05
固定资产	1,388,426.14	1,405,725.21	1,460,410.17	1,501,459.32
在建工程	266,758.82	213,298.24	314,222.00	183,301.01
固定资产清理	-	19.46	-	-
无形资产	619,702.16	619,940.98	435,825.22	449,096.56
商誉	23,156.58	11,469.69	17,868.51	23,756.00
长期待摊费用	68,578.59	67,247.78	70,168.44	55,116.90
递延所得税资产	746,492.97	689,372.91	534,675.79	383,613.73
其他非流动资产	243,178.80	583,451.27	1,653.01	179,032.37
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,437,037.74</b>	<b>5,080,222.03</b>	<b>4,015,516.62</b>	<b>3,333,985.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>27,374,065.30</b>	<b>21,746,341.20</b>	<b>14,634,488.90</b>	<b>11,526,617.44</b>
流动负债:				
短期借款	1,572,477.31	1,275,759.30	575,638.46	433,840.38
应付票据	11,571.74	2,112.85	12,415.36	15,277.45
应付账款	967,741.47	1,134,608.91	994,496.01	861,847.78
预收款项	4,038,768.02	3,090,953.39	1,507,877.04	619,117.86
应付职工薪酬	75,540.49	99,640.59	85,655.85	77,548.69
应交税费	164,834.12	592,579.26	386,272.46	221,872.06
应付利息	-	27,570.70	23,610.10	5,274.77
应付股利	-	1,201.05	160.58	3,830.55
其他应付款	4,572,166.68	3,775,932.30	2,583,422.68	1,956,239.53

一年内到期的非流动负债	67,000.00	278,999.33	1,009,760.50	157,470.25
<b>流动负债合计</b>	<b>11,470,099.83</b>	<b>10,279,357.67</b>	<b>7,179,309.05</b>	<b>4,352,319.31</b>
非流动负债：				
长期借款	7,476,433.11	4,470,609.36	2,289,841.29	2,811,140.62
应付债券	1,296,505.77	349,194.98	348,974.34	100,005.98
长期应付款	842.60	152.75	152.75	41,152.75
专项应付款	-	547.16	563.03	817.30
递延所得税负债	33,783.84	21,888.01	3,264.16	2,951.31
其他非流动负债	77,000.00	77,000.00	-	-
递延收益	-	-	783.39	621.61
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,884,565.33</b>	<b>4,919,392.25</b>	<b>2,643,578.96</b>	<b>2,956,689.57</b>
<b>负债合计</b>	<b>20,354,665.15</b>	<b>15,198,749.93</b>	<b>9,822,888.01</b>	<b>7,309,008.89</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本(或股本)	820,359.39	820,408.14	820,568.14	820,568.14
资本公积	567,454.45	563,689.88	555,951.86	582,334.31
其它综合收益	-95,757.27	-25,997.57	-69,158.66	-27,201.39
盈余公积	360,590.82	360,590.82	280,544.83	254,381.51
未分配利润	3,742,255.48	3,486,150.22	2,783,806.40	2,178,501.27
归属于母公司所有者权益合计	5,394,902.86	5,204,841.49	4,371,712.56	3,808,583.85
少数股东权益	1,624,497.28	1,342,749.78	439,888.33	409,024.71
<b>所有者权益合计</b>	<b>7,019,400.15</b>	<b>6,547,591.27</b>	<b>4,811,600.89</b>	<b>4,217,608.55</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>27,374,065.30</b>	<b>21,746,341.20</b>	<b>14,634,488.90</b>	<b>11,526,617.44</b>

## 2、发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

科目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业总收入	2,455,030.56	4,234,122.47	3,548,110.48	3,223,632.95
营业收入	2,455,030.56	4,234,122.47	3,548,110.48	3,223,632.95
营业总成本	1,794,698.11	3,495,246.55	2,753,309.94	2,570,758.20
营业成本	960,410.27	2,106,380.57	1,658,446.43	1,509,020.93
税金及附加	495,253.68	795,811.25	666,858.26	637,513.96
销售费用	81,441.27	144,492.86	124,947.22	121,228.86
管理费用	128,599.61	222,979.93	198,743.98	216,395.04
研发费用	334.11	-	-	-

财务费用	128,122.46	159,789.30	92,853.93	79,523.91
资产减值损失	536.72	65,792.65	11,460.11	7,075.51
投资收益	51,598.03	479,967.62	62,303.08	35,957.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,385.97	21,906.56	60,541.09	35,958.09
资产处置收益	138.00	52.09	-	-
其他收益	302.36	1,597.98	-	-
<b>营业利润</b>	<b>712,370.83</b>	<b>1,220,493.61</b>	<b>857,103.63</b>	<b>688,832.14</b>
加：营业外收入	2,960.83	68,497.25	91,006.11	48,192.17
减：营业外支出	2,694.52	6,922.86	2,365.65	3,872.70
<b>利润总额</b>	<b>712,637.14</b>	<b>1,282,068.00</b>	<b>945,744.09</b>	<b>733,151.61</b>
减：所得税	174,585.63	350,221.31	214,650.00	208,818.91
<b>净利润</b>	<b>538,051.51</b>	<b>931,846.69</b>	<b>731,094.10</b>	<b>524,332.69</b>
减：少数股东损益	29,030.98	67,522.44	42,252.30	60,266.19
归属于母公司所有者的净利润	509,020.53	864,324.25	688,841.79	464,066.51
加：其他综合收益的税后净额	<b>-69,759.70</b>	<b>43,161.09</b>	<b>-41,957.28</b>	<b>-22,433.49</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>468,291.81</b>	<b>975,007.78</b>	<b>689,136.82</b>	<b>501,899.21</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	29,030.98	67,522.44	42,252.30	60,266.19
归属于母公司普通股股东综合收益总额	439,260.83	907,485.35	646,884.52	441,633.02

### 3、发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

科目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,615,214.62	5,667,218.75	4,646,293.83	3,460,152.69
收到的税费返还	2,489.60	102.42	152.76	560.9
收到其他与经营活动有关的现金	615,464.68	2,186,982.00	602,377.85	171,606.78
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,233,168.90</b>	<b>7,854,303.17</b>	<b>5,248,824.45</b>	<b>3,632,320.37</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,457,950.43	4,920,518.59	3,258,900.82	2,304,854.61
支付给职工以及为职工支付的现金	200,185.70	241,734.65	224,162.92	205,595.53

支付的各项税费	970,961.27	969,695.04	819,683.97	712,818.47
支付其他与经营活动有关的现金	1,672,996.85	2,492,368.02	505,691.72	596,281.82
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,302,094.25</b>	<b>8,624,316.30</b>	<b>4,808,439.43</b>	<b>3,819,550.43</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,068,925.35</b>	<b>-770,013.13</b>	<b>440,385.01</b>	<b>-187,230.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	5,816.25	12,409.76	-
取得投资收益收到的现金	45,619.60	66,978.16	53,944.74	65,094.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,918.20	2,385.04	82.74	3,125.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,081.54	207,788.66	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	499,869.21	445,053.11	125,362.88	15,771.88
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>556,488.54</b>	<b>728,021.22</b>	<b>191,800.12</b>	<b>83,992.14</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	165,881.05	517,826.50	313,013.54	177,349.53
投资支付的现金	843,578.49	213,667.95	393,904.45	410,334.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	393,764.60	688,380.02	13,489.03	-21,317.11
支付其他与投资活动有关的现金	98,341.28	241,613.64	214,389.57	252.2
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,501,565.41</b>	<b>1,661,488.11</b>	<b>934,796.59</b>	<b>566,619.30</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-945,076.87</b>	<b>-933,466.90</b>	<b>-742,996.47</b>	<b>-482,627.16</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	262,743.74	94,710.00	23,770.00	612,352.67
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	262,743.74	94,710.00	23,770.00	200
取得借款收到的现金	8,322,320.72	9,590,543.40	3,253,364.57	1,947,540.80
收到其他与筹资活动有关的现金	8.59	687,243.18	444	207
发行债券收到的现金	946,777.31	-	348,812.69	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>9,531,850.35</b>	<b>10,372,496.58</b>	<b>3,626,391.27</b>	<b>2,560,100.47</b>
偿还债务支付的现金	4,877,037.97	6,936,662.72	2,990,052.23	1,526,821.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	524,369.10	401,262.37	246,189.28	221,266.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	18,049.56	29,464.30	25,765.00	24,408.69
支付其他与筹资活动有关	3,358.57	101,971.10	54,254.03	41,468.21

的现金				
筹资活动现金流出小计	5,404,765.64	7,439,896.20	3,290,495.54	1,789,556.60
筹资活动产生的现金流量净额	4,127,084.71	2,932,600.39	335,895.72	770,543.87
汇率变动对现金的影响	10,154.29	-14,826.33	2,970.29	-2,221.82
现金及现金等价物净增加额	1,123,236.78	1,214,294.03	36,254.55	98,464.83
期初现金及现金等价物余额	2,750,853.20	1,536,559.17	1,500,304.62	1,401,839.78
期末现金及现金等价物余额	3,874,089.98	2,750,853.20	1,536,559.17	1,500,304.62

## (二) 母公司财务报表

### 1、母公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,234,583.18	543,215.88	795,252.60	322,807.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,190.54	760.31	1,280.55	1,148.80
预付款项	1,809,486.22	1,589,756.47	918,722.18	835,854.12
应收利息	-	99,968.63	41,560.94	25,311.95
应收股利	-	-	20,111.27	-
其他应收款	334,148.73	177,384.10	168,692.71	314,228.47
存货	1,383.07	965.45	879.91	800.52
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,735.85	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>3,383,527.59</b>	<b>2,412,050.84</b>	<b>1,946,500.17</b>	<b>1,500,150.95</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	124,506.32	130,035.98	109,671.66	138,082.68
持有至到期投资	3,006,673.34	1,914,974.00	1,421,941.00	1,139,741.00
长期应收款	255,516.80	155,516.80	105,516.80	-

长期股权投资	3,386,692.20	3,293,827.80	2,121,021.56	1,706,144.26
投资性房地产	22,043.79	23,734.99	26,024.29	-
固定资产	53,696.11	59,107.88	62,602.21	72,574.48
在建工程	17,589.67	4,092.28	1,158.24	733.94
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	5,633.59	5,805.79	5,769.19	5,996.11
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	12,969.06	13,964.57	14,173.94	3,286.84
递延所得税资产	30,745.03	2,581.47	13,058.81	-
其他非流动资产	-	-	-	98,517.59
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,916,065.90</b>	<b>5,603,641.56</b>	<b>3,880,937.70</b>	<b>3,165,076.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,299,593.50</b>	<b>8,015,692.40</b>	<b>5,827,437.87</b>	<b>4,665,227.85</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,629,000.00	3,018,800.00	305,000.00	110,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	12,567.95	6,871.79	5,297.36	4,934.25
预收款项	2,625.30	2,399.04	2,174.54	1,005.41
应付职工薪酬	10,608.63	14,145.62	13,534.47	11,577.86
应交税费	207.99	9,739.64	6,971.52	1,142.71
应付利息	-	31,519.63	13,357.70	4,988.78
应付股利	-	810.50	-	-
其他应付款	350,120.35	250,976.11	627,865.78	213,245.36
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	888,597.14	119,607.14
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,005,130.23</b>	<b>3,335,262.33</b>	<b>1,862,798.52</b>	<b>466,501.51</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,352,150.00	748,050.00	852,500.00	1,593,000.00
应付债券	1,296,505.77	349,194.98	348,974.34	-
其中：优先股	-	-	-	-

永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	11,597.14
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
预计负债	-	-	3,240.17	33,237.48
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	77,000.00	77,000.00	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,725,655.77</b>	<b>1,174,244.98</b>	<b>1,204,714.51</b>	<b>1,637,834.63</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,730,785.99</b>	<b>4,509,507.31</b>	<b>3,067,513.03</b>	<b>2,104,336.13</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	820,359.39	820,408.14	820,568.14	820,568.14
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	857,141.86	853,377.29	845,630.77	836,190.76
其他综合收益	-31,207.63	-25,677.97	-45,826.27	-17,415.25
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	278,532.00	278,532.00	198,486.02	172,322.70
未分配利润	1,643,981.88	1,579,545.62	941,066.19	749,225.38
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,568,807.50</b>	<b>3,506,185.09</b>	<b>2,759,924.84</b>	<b>2,560,891.72</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>10,299,593.50</b>	<b>8,015,692.40</b>	<b>5,827,437.87</b>	<b>4,665,227.85</b>

## 2、母公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月利润表

单位：万元

科目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>59,025.95</b>	<b>78,317.75</b>	<b>83,425.50</b>	<b>68,920.83</b>
减：营业成本	23,981.39	30,582.35	29,061.16	21,985.04
营业税金及附加	1,365.97	2,371.89	3,944.29	2,997.13
销售费用	3,975.58	4,160.52	3,838.01	3,255.61
管理费用	21,016.28	36,699.01	38,666.50	33,604.03
财务费用	196,058.46	150,002.92	85,351.57	84,534.13
资产减值损失	-	3.76	31,578.24	11,967.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	469,124.24	977,100.56	360,437.63	461,849.26
其中：对联营企业和	12,835.81	13,595.33	14,237.27	11,393.29

科目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
合营企业的投资收益				
其他收益	179.89	130.00	-	-
<b>二、营业利润(亏损以“—”号填列)</b>	<b>281,932.39</b>	<b>831,727.87</b>	<b>251,423.36</b>	<b>372,426.33</b>
加：营业外收入	102.18	258.13	818.32	2,319.85
减：营业外支出	467.45	270.12	198.31	280.97
其中：非流动资产处置损失	-	-	183.02	276.37
<b>三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)</b>	<b>281,567.12</b>	<b>831,715.88</b>	<b>252,043.37</b>	<b>374,465.21</b>
减：所得税费用	-26,983.58	31,256.01	-9,589.83	-
<b>四、净利润(净亏损以“—”号填列)</b>	<b>308,550.70</b>	<b>800,459.87</b>	<b>261,633.21</b>	<b>374,465.21</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-5,529.66</b>	<b>20,148.31</b>	<b>-28,411.02</b>	<b>-17,415.25</b>
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-5,529.66	20,148.31	-28,411.02	-17,415.25
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-5,529.66	20,148.31	-28,411.02	-17,415.25
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>303,021.04</b>	<b>820,608.17</b>	<b>233,222.19</b>	<b>357,049.96</b>

### 3、母公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月现金流量表

单位：万元

科目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
----	--------------	---------	---------	---------



<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	60,995.34	85,827.74	95,598.31	62,847.04
收到的税费返还	3.61	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	782,210.15	1,599,094.13	1,448,698.69	921,105.62
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>843,209.10</b>	<b>1,684,921.87</b>	<b>1,544,297.00</b>	<b>983,952.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	519,793.92	7,687.32	4,767.57	5,313.50
支付给职工以及为职工支付的现金	16,495.49	23,981.60	24,732.02	20,961.74
支付的各项税费	5,858.62	26,306.57	8,754.40	7,183.66
支付其他与经营活动有关的现金	757,775.23	2,666,858.69	1,076,952.92	1,800,784.89
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,299,923.27</b>	<b>2,724,834.19</b>	<b>1,115,206.91</b>	<b>1,834,243.79</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-456,714.18</b>	<b>-1,039,912.32</b>	<b>429,090.09</b>	<b>-850,291.14</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,533,622.98	2,021,458.59	1,569,423.52	1,007,807.43
取得投资收益收到的现金	385,993.76	758,522.83	288,645.56	482,457.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.80	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	73,377.89	92,560.45	94,594.45	71,510.71
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,993,000.43</b>	<b>2,872,541.88</b>	<b>1,952,663.53</b>	<b>1,561,775.62</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,059.67	5,970.75	7,124.96	3,886.67
投资支付的现金	3,632,672.73	3,515,211.00	2,312,055.28	1,232,081.83
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	30,189.09	47,404.97	7,615.55	50,297.52
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,671,921.48</b>	<b>3,568,586.72</b>	<b>2,326,795.80</b>	<b>1,286,266.02</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-678,921.06</b>	<b>-696,044.84</b>	<b>-374,132.27</b>	<b>275,509.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	572,800.00
取得借款收到的现金	5,538,660.00	8,001,450.00	1,944,500.00	1,231,000.00
发行债券收到的现金	946,777.31	-	348,812.69	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,129.11	-	-	95,800.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,486,566.42</b>	<b>8,001,450.00</b>	<b>2,293,312.69</b>	<b>1,899,600.00</b>
偿还债务支付的现金	4,323,660.70	6,269,100.00	1,722,000.00	961,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	334,563.34	215,584.22	137,244.96	132,298.98
支付其他与筹资活动有关的现金	1,343.69	32,842.78	16,590.74	109,057.21

筹资活动现金流出小计	4,659,567.73	6,517,527.00	1,875,835.69	1,202,356.19
筹资活动产生的现金流量净额	1,826,998.69	1,483,923.00	417,477.00	697,243.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3.84	-2.56	10.70	6.77
五、现金及现金等价物净增加额	691,367.30	-252,036.72	472,445.51	122,469.05
加：期初现金及现金等价物余额	543,215.88	795,252.60	322,807.09	200,338.05
六、期末现金及现金等价物余额	1,234,583.18	543,215.88	795,252.60	322,807.09

#### 四、管理层讨论与分析

为完整反映发行人的经营情况和财务状况，在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主来进行财务分析以作出简明结论性意见。发行人管理层结合最近三年的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力的可持续性以及未来业务的发展目标分析如下：

##### （一）发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月合并报表主要财务数据和财务指标

项 目	2018 年 1-9 月 /2018 年 9 月末	2017 年度 /2017 年末	2016 年度 /2016 年末	2015 年度 /2015 年末
总资产（亿元）	2,737.41	2,174.63	1,463.45	1,152.66
总负债（亿元）	2,035.47	1,519.87	982.29	730.90
全部债务（亿元）	1,041.24	637.67	423.66	351.77
所有者权益（亿元）	701.94	654.76	481.16	421.76
营业总收入（亿元）	245.50	423.41	354.81	322.36
利润总额（亿元）	71.26	128.21	94.57	73.32
净利润（亿元）	53.81	93.18	73.11	52.43
扣除非经常性损益后的 净利润（亿元）	51.39	79.70	65.65	48.85
归属于母公司所有者的 净利润（亿元）	50.90	86.43	68.88	46.41
经营活动产生现金流量 净额（亿元）	-206.89	-77.00	44.04	-18.72
投资活动产生现金流量 净额（亿元）	-94.51	-93.35	-74.30	-48.26
筹资活动产生现金流量 净额（亿元）	412.71	293.26	33.59	77.05
流动比率	1.91	1.62	1.48	1.88

速动比率	0.77	0.60	0.53	0.71
资产负债率 (%)	74.36	69.89	67.12	63.41
债务资本比率 (%)	59.73	49.34	46.82	45.48
营业毛利率 (%)	60.88	50.25	53.26	53.19
平均总资产报酬率 (%)	4.04	8.04	7.97	7.82
加权平均净资产收益率 (%)	5.74	18.05	16.84	15.35
扣除非经常性损益后净资产收益率 (%)	7.58	14.03	14.54	13.13
EBITDA (亿元)	98.66	167.18	123.86	100.04
EBITDA 全部债务比 (%)	9.47	26.22	29.24	28.44
EBITDA 利息保障倍数	3.52	5.61	9.01	7.46
应收账款周转率 (次)	51.39	97.32	81.49	63.88
存货周转率 (次)	0.08	0.24	0.28	0.31
总资产周转率 (次)	0.10	0.23	0.27	0.31

注：1.全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4.资产负债率=负债总额/资产总额

5.债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益总额)

6.营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

7.平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均总资产

8.加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算

9.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

10.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

11.EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

12.应收账款周转率=营业收入/[期初应收账款余额+期末应收账款余额]/2]

13.存货周转率=营业成本/[期初存货余额+期末存货余额]/2]

14.总资产周转率=营业收入/[资产总额期初数+资产总额期末数]/2]

## (二) 资产结构分析

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末资产结构摘要

单位：万元、%

科目	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	4,141,038.41	15.13	2,915,602.42	13.41	1,559,002.44	10.65	1,512,923.46	13.13
应收票据	16,809.07	0.06	17,338.97	0.08	11,137.15	0.08	7,867.25	0.07
应收账款	47,110.42	0.17	48,427.07	0.22	38,584.74	0.26	48,500.73	0.42
预付款项	2,252,276.83	8.23	1,701,323.27	7.82	1,782,288.21	12.18	1,325,695.79	11.50
应收利息	-	-	32,830.43	0.15	9.76	0.00	120.21	0.00
其他应收款	1,878,975.31	6.86	1,110,805.56	5.11	240,661.90	1.64	178,348.97	1.55
存货	13,113,667.42	47.91	10,545,844.67	48.49	6,797,124.71	46.45	5,119,175.81	44.41
划分为持有待售的资产	-	-	2,009.84	0.01	-	-	-	-
其他流动资产	487,150.11	1.78	291,936.93	1.34	190,163.36	1.30	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>21,937,027.57</b>	<b>80.14</b>	<b>16,666,119.16</b>	<b>76.64</b>	<b>10,618,972.28</b>	<b>72.56</b>	<b>8,192,632.23</b>	<b>71.08</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	425,986.60	1.56	191,547.10	0.88	135,521.66	0.93	139,632.68	1.21
长期应收款	120,290.67	0.44	88,419.57	0.41	88,419.57	0.60	-	-
长期股权投资	966,612.79	3.53	663,864.77	3.05	532,230.19	3.64	84,343.58	0.73
投资性房地产	567,853.62	2.07	545,865.06	2.51	424,522.07	2.90	334,633.05	2.90
固定资产	1,388,426.14	5.07	1,405,725.21	6.46	1,460,410.17	9.98	1,501,459.32	13.03
在建工程	266,758.82	0.97	213,298.24	0.98	314,222.00	2.15	183,301.01	1.59
固定资产清理	-	-	19.46	0.00	-	-	-	-
无形资产	619,702.16	2.26	619,940.98	2.85	435,825.22	2.98	449,096.56	3.90
商誉	23,156.58	0.08	11,469.69	0.05	17,868.51	0.12	23,756.00	0.21
长期待摊费用	68,578.59	0.25	67,247.78	0.31	70,168.44	0.48	55,116.90	0.48
递延所得税资产	746,492.97	2.73	689,372.91	3.17	534,675.79	3.65	383,613.73	3.33
其他非流动资产	243,178.80	0.89	583,451.27	2.68	1,653.01	0.01	179,032.37	1.55
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,437,037.74</b>	<b>19.86</b>	<b>5,080,222.03</b>	<b>23.36</b>	<b>4,015,516.62</b>	<b>27.44</b>	<b>3,333,985.21</b>	<b>28.92</b>
<b>资产总计</b>	<b>27,374,065.30</b>	<b>100.00</b>	<b>21,746,341.20</b>	<b>100.00</b>	<b>14,634,488.90</b>	<b>100.00</b>	<b>11,526,617.44</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人资产总额分别为 11,526,617.44 万元、14,634,488.90 万元、21,746,341.20 万元和 27,374,065.30 万元。2016 年末资产总额较 2015 年末增加 3,107,871.46 万元，同比增长 26.96%；2017 年末资产总额较 2016 年末增加 7,111,852.30 万元，同比增长 48.60%，2018 年 9 月末资产总额较 2017 年末增加 5,627,724.10 万元，相较增长 25.88%。报告期内，发行人总资产呈现持续增长态势，主要因为发行人业务发展较为迅速，经营规模不断扩大所致。

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人流动资产占比分别为 71.08%、72.56%、76.64%和 80.14%，非流动资产占比分别为 28.92%、27.44%、23.36%和 19.86%。发行人流动资产在资产总额占比较高，主要为存货、货币资金、预付款项和其他应收款等，符合发行人行业特点。发行人流动资产在资产总额占比较高，主要为存货、货币资金、预付款项和其他应收款等，符合发行人行业特点；发行人非流动资产主要由固定资产、无形资产、递延所得税资产构成。

### （三）负债结构分析

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末负债结构情况

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	1,572,477.31	7.73	1,275,759.30	8.39	575,638.46	5.86	433,840.38	5.94
应付票据	11,571.74	0.06	2,112.85	0.01	12,415.36	0.13	15,277.45	0.21
应付账款	967,741.47	4.75	1,134,608.91	7.47	994,496.01	10.12	861,847.78	11.79
预收款项	4,038,768.02	19.84	3,090,953.39	20.34	1,507,877.04	15.35	619,117.86	8.47
应付职工薪酬	75,540.49	0.37	99,640.59	0.66	85,655.85	0.87	77,548.69	1.06
应交税费	164,834.12	0.81	592,579.26	3.9	386,272.46	3.93	221,872.06	3.04
应付利息	-	-	27,570.70	0.18	23,610.10	0.24	5,274.77	0.07
应付股利	-	-	1,201.05	0.01	160.58	0	3,830.55	0.05
其他应付款	4,572,166.68	22.46	3,775,932.30	24.84	2,583,422.68	26.3	1,956,239.53	26.76
一年内到期的非流动负债	67,000.00	0.33	278,999.33	1.84	1,009,760.50	10.28	157,470.25	2.15
<b>流动负债合计</b>	<b>11,470,099.83</b>	<b>56.35</b>	<b>10,279,357.67</b>	<b>67.63</b>	<b>7,179,309.05</b>	<b>73.09</b>	<b>4,352,319.31</b>	<b>59.55</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	7,476,433.11	36.73	4,470,609.36	29.41	2,289,841.29	23.31	2,811,140.62	38.46
应付债券	1,296,505.77	6.37	349,194.98	2.3	348,974.34	3.55	100,005.98	1.37
长期应付款	842.60	0.00	152.75	0	152.75	0	41,152.75	0.56
专项应付款	-	-	547.16	0	563.03	0.01	817.3	0.01
递延收益	-	-	-	-	783.39	0.01	621.61	0.01
递延所得税负债	33,783.84	0.17	21,888.01	0.14	3,264.16	0.03	2,951.31	0.04
其他非流动负债	77,000.00	0.38	77,000.00	0.51	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,884,565.33</b>	<b>43.65</b>	<b>4,919,392.25</b>	<b>32.37</b>	<b>2,643,578.96</b>	<b>26.91</b>	<b>2,956,689.57</b>	<b>40.45</b>
<b>负债合计</b>	<b>20,354,665.15</b>	<b>100</b>	<b>15,198,749.93</b>	<b>100</b>	<b>9,822,888.01</b>	<b>100</b>	<b>7,309,008.89</b>	<b>100</b>

## 发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末负债结构摘要

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	11,470,099.83	56.35	10,279,357.67	67.63	7,179,309.05	73.09	4,352,319.31	59.55
非流动负债	8,884,565.33	43.65	4,919,392.25	32.37	2,643,578.96	26.91	2,956,689.57	40.45
负债总计	<b>20,354,665.15</b>	<b>100.00</b>	<b>15,198,749.93</b>	<b>100.00</b>	<b>9,822,888.01</b>	<b>100.00</b>	<b>7,309,008.89</b>	<b>100.00</b>

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人负债总额分别为 7,309,008.89 万元、9,822,888.01 万元、15,198,749.93 万元和 20,354,665.15 万元。报告期内，发行人负债总额呈持续增长态势，主要由于一方面，发行人业务发展较为迅速，经营规模不断扩大，预收账款增长较快；另一方面，随着业务扩张资金需求不断增长，融资规模增长较快。发行人 2016 年末较 2015 年末增加 2,513,879.12 万元，同比增长 34.39%，主要系短期借款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债规模增长较快；2017 年末较 2016 年末增加 5,375,861.92 万元，同比增长 54.73%，主要系短期借款、预收账款、其他应付款、长期借款规模增长较快；2018 年 9 月末较 2017 年末增加 5,155,915.22 万元，相较增长 33.92%，主要系预收账款、其他应付款、长期借款、应付债券规模增长较快。

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人流动负债占比分别为 59.55%、73.09%、67.63% 和 56.35%，非流动负债占比分别为 40.45%、26.91%、32.37% 和 43.65%。发行人流动负债在负债总额中占比较高，主要为其他应付款、预收款项、应付账款、短期借款、应交税费等构成。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、其他非流动负债和递延所得税负债等构成。

#### （四）所有者权益结构分析

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末所有者权益结构如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月 30	2017 年 12 月 31	2016 年 12 月 31	2015 年 12 月 31
----	---------------	----------------	----------------	----------------

	日	日	日	日
实收资本（或股本）	820,359.39	820,408.14	820,568.14	820,568.14
资本公积金	567,454.45	563,689.88	555,951.86	582,334.31
其它综合收益	-95,757.27	-25,997.57	-69,158.66	-27,201.39
盈余公积金	360,590.82	360,590.82	280,544.83	254,381.51
未分配利润	3,742,255.48	3,486,150.22	2,783,806.40	2,178,501.27
<b>归属于母公司所有者 权益合计</b>	<b>5,394,902.86</b>	<b>5,204,841.49</b>	<b>4,371,712.56</b>	<b>3,808,583.85</b>
少数股东权益	1,624,497.28	1,342,749.78	439,888.33	409,024.71
<b>所有者权益合计</b>	<b>7,019,400.15</b>	<b>6,547,591.27</b>	<b>4,811,600.89</b>	<b>4,217,608.55</b>

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末发行人所有者权益合计分别为 4,217,608.55 万元、4,811,600.89 万元、6,547,591.27 万元和 7,019,400.15 万元。2016 年末发行人所有者权益较 2015 年末增加 593,992.34 万元，同比增长 14.08%；2017 年末发行人所有者权益较 2016 年末增加 1,735,990.38 万元，同比增长 36.08%；2018 年 9 月末发行人所有者权益较 2017 年末增加 471,808.88 万元，相较增长 7.21%。报告期内，发行人所有者权益规模增长较快，主要由于一方面随着发行人业务的发展，未分配利润相应增长较快；另一方面，2017 年发行人部分非全资子公司少数股东权益规模有所增长。

## （五）主要财务指标分析

### 1、运营能力分析

发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月主要运营能力指标

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
资产总额	27,374,065.30	21,746,341.20	14,634,488.90	11,526,617.44
存货	13,113,667.42	10,545,844.67	6,797,124.71	5,119,175.81
应收账款	47,110.42	48,427.07	38,584.74	48,500.73
营业收入	2,455,030.56	4,234,122.47	3,548,110.48	3,223,632.95
营业成本	1,794,698.11	3,495,246.55	2,753,309.94	2,570,758.20
应收账款周转率（次）	51.39	97.32	81.49	63.88
存货周转率（次）	0.08	0.24	0.28	0.31
总资产周转率（次）	0.10	0.23	0.27	0.31

#### （1）应收账款周转率

发行人 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月应收账款周转率分别为 63.88 次、81.49 次、97.32 次及 51.39 次。2015-2017 年，发行人应收账款周转率不断提高主要系随着发行人业务的发展，营业收入不断增长，应收账款余额变动较小，因此应收账款周转速度不断提升。

### (2) 存货周转率

发行人 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月存货周转率分别为 0.31 次、0.28 次、0.24 次及 0.08 次。报告期内，发行人存货周转率有所下降，且维持在较低水平，主要系随着发行人业务扩张，发行人的存货规模大幅增加，且增速快于营业成本的增速，导致最近三年存货周转速度总体呈下降趋势。

### (3) 总资产周转率

发行人 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月总资产周转率分别为 0.31 次、0.27 次、0.23 次及 0.10 次。2015-2017 年，发行人总资产周转率有所下降，主要系发行人总资产增长幅度快于其营业收入增幅所致。

## 2、偿债能力分析

发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	27,374,065.30	21,746,341.20	14,634,488.90	11,526,617.44
流动资产	21,937,027.57	16,666,119.16	10,618,972.28	8,192,632.23
货币资金	4,141,038.41	2,915,602.42	1,559,002.44	1,512,923.46
存货	13,113,667.42	10,545,844.67	6,797,124.71	5,119,175.81
短期借款	1,572,477.31	1,275,759.30	575,638.46	433,840.38
长期借款	7,476,433.11	4,470,609.36	2,289,841.29	2,811,140.62
一年内到期的非流动负债	67,000.00	278,999.33	1,009,760.50	157,470.25
负债合计	20,354,665.15	15,198,749.93	9,822,888.01	7,309,008.89
流动负债	11,470,099.83	10,279,357.67	7,179,309.05	4,352,319.31
预收账款	4,038,768.02	3,090,953.39	1,507,877.04	619,117.86
流动比率（倍）	1.91	1.62	1.48	1.88
速动比率（倍）	0.77	0.60	0.53	0.71
资产负债率（%）	74.36	69.89	67.12	63.41
扣除预收款项的	59.60	55.68	56.82	58.04



资产负债率 (%)				
EBITDA (亿元)	98.66	167.18	123.86	100.04
EBITDA 利息保障倍数	3.52	5.61	9.01	7.46

### (1) 短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看，发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末流动比率分别为 1.88 倍、1.48 倍、1.62 倍和 1.91 倍，速动比率分别为 0.71 倍、0.53 倍、0.60 倍和 0.77 倍。2016 年末发行人的流动比率和速动比率降幅较大，主要由于借款增加、地产预收款增加及地产土地储备及加快开发节奏所致。2017 年，发行人流动比率和速动比率有所上升，短期偿债能力较为稳定。

### (2) 长期偿债能力分析

从长期偿债能力指标分析，发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末资产负债率分别为 63.41%、67.12%、69.89%和 74.36%。报告期内，发行人资产负债率总体呈上升趋势。一方面，由于近年来公司积极拓展业务规模，所需资金量较大，长期借款和应付债券增长较快；另一方面，发行人负债中房屋预售形成的预收账款占比较高，2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人预收账款分别为 61.91 亿元、150.79 亿元、309.10 亿元和 403.88 亿元，扣除预收账款后的资产负债率为 58.04%、56.82%、55.68%和 59.60%。

2015-2017 年，发行人 EBITDA 分别为 100.04 亿元、123.86 亿元和 167.18 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 7.46 倍、9.01 倍和 5.61 倍，发行人 EBITDA 随着利润总额的增长相应增长，对利息支出的保障能力较强。

## 3、盈利能力分析

发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日 /2018 年 1-9 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度
资产总额	27,374,065.30	21,746,341.20	14,634,488.90	11,526,617.44
所有者权益合计	7,019,400.15	6,547,591.27	4,811,600.89	4,217,608.55
营业收入	2,455,030.56	4,234,122.47	3,548,110.48	3,223,632.95
财务费用	128,122.46	159,789.30	92,853.93	79,523.91

营业利润	712,370.83	1,220,493.61	857,103.63	688,832.14
利润总额	712,637.14	1,282,068.00	945,744.09	733,151.61
净利润	538,051.51	931,846.69	731,094.10	524,332.69
营业利润率(%)	29.02	28.83	24.16	21.37
平均总资产回报率(%)	4.04	8.04	7.97	7.82
加权平均净资产收益(%)	5.74	18.05	16.84	15.35

注：营业利润率=营业利润/营业收入

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人平均总资产回报率分别为 7.82%、7.97%、8.04% 和 4.04%；加权平均净资产收益率分别为 15.35%、16.84%、18.05% 和 5.74%；营业利润率分别为 21.37%、24.16%、28.83%、29.02%。2015-2017 年，该三项指标均呈上升趋势，发行人盈利能力不断增强，主要由于报告期内，发行人业务发展迅速，利润规模不断增长。

#### 4、营业收入分析

发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月利润表及现金流量表相关科目变动情况

单位：万元、%

科目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2017 年-2016 年变动比例	2016 年度	2016 年-2015 年变动比例	2015 年度
营业收入	2,455,030.56	4,234,122.47	19.33	3,548,110.48	10.07	3,223,632.95
营业成本	960,410.27	2,106,380.57	27.01	1,658,446.43	9.90	1,509,020.93
税金及附加	495,253.68	795,811.25	19.34	666,858.26	4.62	637,513.96
销售费用	81,441.27	144,492.86	15.64	124,947.22	3.07	121,228.86
管理费用	128,599.61	222,979.93	12.19	198,743.98	-8.16	216,395.04
研发费用	334.11	-	-	-	-	-
财务费用	128,122.46	159,789.30	72.09	92,853.93	16.76	79,523.91
资产减值损失	536.72	65,792.65	474.10	11,460.11	61.92	7,075.50
投资净收益	51,598.03	479,967.62	670.38	62,303.08	73.27	35,957.38
营业外收入	2,960.83	68,497.25	-24.73	91,006.11	88.84	48,192.17
营业外支出	2,694.52	6,922.86	192.64	2,365.65	-38.91	3,872.70
营业利润	712,370.83	1,220,493.61	42.40	857,103.63	24.43	688,832.14

利润总额	712,637.14	1,282,068.00	35.56	945,744.09	29.00	733,151.61
所得税费用	174,585.63	350,221.31	63.16	214,650.00	2.79	208,818.91
净利润	538,051.51	931,846.69	27.46	731,094.10	39.43	524,332.69

报告期内，发行人营业收入构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旅游综合收入	744,785.42	30.34	1,853,029.93	43.76	1,600,605.60	45.11	1,232,057.70	38.22
房地产收入	1,704,276.88	69.42	2,335,914.69	55.17	1,894,439.20	53.39	1,920,102.85	59.56
纸包装收入	32,894.76	1.34	77,035.08	1.82	73,936.89	2.08	82,303.43	2.55
<b>小计</b>	<b>2,481,957.05</b>	<b>101.10</b>	<b>4,265,979.70</b>	<b>100.75</b>	<b>3,568,981.70</b>	<b>100.58</b>	<b>3,234,463.98</b>	<b>100.34</b>
减：内部抵消数	-35,009.85	-1.43	47,754.87	1.13	30,857.16	0.87	27,168.20	0.84
<b>主营业务收入合计</b>	<b>2,446,947.21</b>	<b>99.67</b>	<b>4,218,224.83</b>	<b>99.62</b>	<b>3,538,124.53</b>	<b>99.72</b>	<b>3,207,295.78</b>	<b>99.49</b>
其他业务收入	8,083.35	0.33	15,897.64	0.38	9,985.95	0.28	16,337.17	0.51
<b>营业收入合计</b>	<b>2,455,030.56</b>	<b>100.00</b>	<b>4,234,122.47</b>	<b>100.00</b>	<b>3,548,110.48</b>	<b>100.00</b>	<b>3,223,632.95</b>	<b>100.00</b>

发行人主营业务包括旅游综合业务、房地产业务以及纸包装业务，其中旅游综合业务及房地产业务是发行人主营业务收入的最重要来源。受益于我国消费升级对旅游行业的带动作用以及房地产行业的持续繁荣，发行人最近三年总体保持持续、快速的业务增长。2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 3,223,632.95 万元、3,548,110.48 万元、4,234,122.47 万元和 2,455,030.56 万元。2016 年度发行人营业收入较 2015 年度增加 324,477.53 万元，同比增长 10.07%；2017 年度发行人营业收入较 2016 年度增加 686,011.99 万元，同比增长 19.33%。

## （六）现金流量表分析

发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月现金流量表摘要

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	4,233,168.90	7,854,303.17	5,248,824.45	3,632,320.37
经营活动现金流出小计	6,302,094.25	8,624,316.30	4,808,439.43	3,819,550.43
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,068,925.35</b>	<b>-770,013.13</b>	<b>440,385.01</b>	<b>-187,230.06</b>
投资活动现金流入小计	556,488.54	728,021.22	191,800.12	83,992.14

投资活动现金流出小计	1,501,565.41	1,661,488.11	934,796.59	566,619.30
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-945,076.87</b>	<b>-933,466.90</b>	<b>-742,996.47</b>	<b>-482,627.16</b>
筹资活动现金流入小计	9,531,850.35	10,372,496.58	3,626,391.27	2,560,100.47
筹资活动现金流出小计	5,404,765.64	7,439,896.20	3,290,495.54	1,789,556.60
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,127,084.71</b>	<b>2,932,600.39</b>	<b>335,895.72</b>	<b>770,543.87</b>
汇率变动对现金的影响	10,154.29	-14,826.33	2,970.29	-2,221.82
现金及现金等价物净增加额	1,123,236.78	1,214,294.03	36,254.55	98,464.83
期初现金及现金等价物余额	<b>2,750,853.20</b>	<b>1,536,559.17</b>	<b>1,500,304.62</b>	<b>1,401,839.78</b>
期末现金及现金等价物余额	<b>3,874,089.98</b>	<b>2,750,853.20</b>	<b>1,536,559.17</b>	<b>1,500,304.62</b>

### 1、经营活动现金流量

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流入分别为 3,632,320.37 万元、5,248,824.45 万元、7,854,303.17 万元和 4,233,168.90 万元，主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成。2016 年度发行人经营活动现金流入合计较 2015 年度增加 1,616,504.08 万元，同比增长 44.50%；2017 年度较 2016 年度增加 2,605,478.72 万元，同比增长 49.64%。2015-2017 年发行人经营活动产生的现金流入呈逐年上升趋势，主要系房地产签约销售规模以及旅游项目收入扩大以及收回的拍地保证金大幅增加的共同影响所致。

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流出分别为 3,819,550.43 万元、4,808,439.43 万元、8,624,316.30 万元和 6,302,094.25 万元，主要由购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金构成。2016 年度发行人经营活动现金流出合计较 2015 年度增加 988,889.00 万元，同比增长 25.89%；2017 年度较 2016 年度增加 3,815,876.87 万元，同比增长 79.36%。2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流出呈逐年上升趋势，主要由于发行人业务发展需要，在 2017 年增加了旅游与地产业务板块的项目储备，导致当期购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加，同时由于 2017 年度发行人业务范围扩大，管理费用等大幅增加，导致发行人在 2017 年度支付与其他经营活动有关的现金增幅较大。

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-187,230.06 万元、440,385.01 万元、-770,013.13 万元和-2,068,925.35

万元；发行人 2016 年度经营活动现金流净额较 2015 年度由净流出转为净流入，主要原因是发行人各板块业务快速发展，旅游综合业务新增落地营业，房地产业务回款良好等。

2017 年度发行人经营活动产生的现金流量净额由净流入转为净流出，主要由于发行人的主营业务涵盖旅游综合业务与房地产业务，旅游项目与房地产项目的业务属性决定其前期需要大量资金投入。发行人已完工的旅游与房地产项目均位于深圳、上海、北京等核心城市，近几年发展势头良好，在不断巩固既有业务区域的基础上，发行人为保持相关业务的持续发展，逐步向武汉、重庆、成都、西安等地扩张，相应增加了前期项目储备，致使 2017 年度购买商品、接受劳务支付的现金同比大幅增加，当期经营活动现金流出增速大于当期现金流入增速，经营活动产生的现金流量净额为负。发行人经营活动产生的现金流量净额波动符合其主营业务引致的行业特点。

## 2、投资活动现金流量

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流入分别为 83,992.14 万元、191,800.12 万元、728,021.22 万元和 556,488.54 万元，2017 年流入大幅增加主要系处置子公司股权、取得理财产品收益、收回委托贷款等共同影响所致。

2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流出分别为 566,619.30 万元、934,796.59 万元、1,661,488.11 万元和 1,501,565.41 万元，2017 年增长较快，主要系发行人购买信和置业（成都）有限公司 80% 股权所致。

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-482,627.16 万元、-742,996.47 万元、-933,466.90 万元和-945,076.87 万元。2015-2017 年，发行人投资活动现金流净额下降且持续为负，主要原因是发行人近几年增加对部分旅游和房地产业务项目公司股权投资，现金支付量较大，因此投资性支出维持较高水平。

## 3、筹资活动现金流量

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 2,560,100.47 万元、3,626,391.27 万元、10,372,496.58 万元和 9,531,850.35 万元，2017 年相较上年增长明显，主要系子公司华侨城（亚洲）控股有限公司发行永续债 8.00 亿美元以及开发资金需求扩大使得长期借款增加的共同影响所致。发行人筹资活动产生的现金流出分别为 1,789,556.60 万元、3,290,495.54 万元、7,439,896.20 万元和 5,404,765.64 万元，2017 年大幅增长主要系偿还债务增加所致。2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 770,543.87 万元、335,895.72 万元、2,932,600.39 万元和 4,127,084.71 万元，2017 年筹资活动产生的现金流量净额增幅较大主要由于取得借款等融资增长较快，且规模明显大于当期偿还债务支付的现金。

## 第五节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金金额

发行人本次拟发行的公司债券规模不超过人民币 88 亿元（含 88 亿元），拟分期发行。本期债券拟发行金额为 25 亿元。

### 二、本次债券募集资金运用计划

本次债券拟发行规模为 88 亿元（含 88 亿元）。本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还存续的公司债券，具体情况如下：

债券简称	票面利率 (当期)	起息日	期限结构 (年)	行权日	债券余额 (亿元)
16 侨城 01	2.98%	2016.04.13	3+2	2019.04.13	25.00
16 侨城 02	3.40%	2016.04.13	5+2	2021.04.13	10.00
18 侨城 01	5.59%	2018.01.18	3+2	2021.01.18	25.00
18 侨城 03	5.54%	2018.02.05	3+2	2021.02.05	20.00
18 侨城 05	5.35%	2018.03.12	3+2	2021.03.12	8.00
<b>总计</b>					<b>88.00</b>

注：上述行权日如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日。

本次债券募集资金将严格按照监管要求运用，不用于财务性投资，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产性支出，但不排除当募集资金暂时闲置时对募集资金进行短期现金管理以提高资金收益的情况。

### 三、本期债券募集资金运用计划

本期债券拟发行金额为 25 亿元，拟用于偿还于 2019 年 4 月 13 日回售的存续公司债券“16 侨城 01”，具体债券信息如下：

债券简称	票面利率 (当期)	起息日	期限结构 (年)	行权日	债券余额 (亿元)
16 侨城 01	2.98%	2016.04.13	3+2	2019.04.13	25.00

注：上述行权日如遇非交易日，则顺延至其后的第一个交易日。

## 四、本次债券募集资金对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人负债水平的影响

以 2018 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表资产负债率将不发生变化，本次债券的发行整体上不会提升公司负债水平。

### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2018 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将不会发生变化。

综上所述，本次债券募集资金将全部用于偿还存续的公司债券，符合国家法律法规规定的用途，有利于发行人置换有息债务，降低财务风险，降低对间接融资渠道的依赖，保持融资结构的平衡。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将为本期债券在平安银行股份有限公司深圳分行银行设立由受托管理人监管的偿债保障金专户和募集资金专户，两者为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

## 六、募集资金使用情况披露

发行人募集资金使用情况披露机制如下：

### （1）发行人定期报告披露

发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的 1-6 月结束之日起 2 个月内，分别向深交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。发行人将在定期报告中募集资金使用情况进行披露。

### （2）受托管理事务报告披露



受托管理人将依据与发行人签署的《受托管理协议》中关于受托管理事务报告的约定，于每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理人将根据《公司债券受托管理人执业行为准则》在受托管理事务报告中对发行人本期债券募集资金情况进行披露。

## 七、本次债券募集资金使用的监管隔离机制

发行人建立了募集资金监管隔离机制，并采取相应措施，确保募集资金用于披露的用途。具体如下：

发行人将为本次债券设立由受托管理人监督的偿债保障金专户和募集资金专户，两者为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

发行人按照《管理办法》聘请兴业证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，签订了《受托管理协议》。根据《受托管理协议》第 4.3 条的约定，受托管理人将对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

同时，发行人已出具《关于公开发行公司债券募集资金使用的承诺》，确保募集资金用于核准的用途主要包括：

“（1）本公司将审慎选择存放本次债券募集资金的商业银行，开设募集资金专项账户，并在募集资金到位后对其进行专项专户管理；

（2）本公司将与存放募集资金的商业银行及本次债券受托管理人签订三方监管协议；

（3）使用本次债券的募集资金时，本公司将严格履行申请和审批手续，按照核准的资金用途进行使用，并详细记录募集资金的支出及投入情况；

（4）本公司承诺不会将本次债券的募集资金转借给他人，并接受债券受托管理人的持续监督。

（5）本公司承诺本次债券募集资金不用于购置土地。”

## 第六节 备查文件

### 一、本募集说明书摘要的备查文件

(一) 深圳华侨城股份有限公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的财务报告、2018 年 1-9 月未经审计财务报表；

(二) 兴业证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券的核查意见；

(三) 上海市锦天城律师事务所关于深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券之法律意见书；

(四) 深圳华侨城股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告；

(五) 深圳华侨城股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；

(六) 深圳华侨城股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理协议；

(七) 中国证监会核准本次发行的文件；

(八) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅募集说明书及摘要。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

### 二、备查文件查阅时间、地点

#### (一) 查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及其摘要、上述备查文件，或访问深交所的（<http://www.szse.cn>）查阅本期债券募集说明书。

## （二）查阅地点

发行人：深圳华侨城股份有限公司

办公地址：广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼

法定代表人：段先念

联系人：吴飞、刘珂、刘净倚

电话：0755-2690 9069

传真：0755-2660 0936

邮政编码：518053

牵头主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

办公地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 801 室

联系人：徐孟静、浦航、张慧芳、夏苗

联系电话：010-5091 1206

传真：010-5091 1200

邮政编码：100033